



STEENBRUGGE  
VERVOLG

*puur sallands leven*

Beeldkwaliteit plan

**Steenbrugge vervolg**





**Beeldkwaliteitplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan  
Steenbrugge vervolg**  
*aanvulling en vervolg op Beeldkwaliteitplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan  
Steenbrugge Dorp document dd 8 oktober 2015*  
**Status: Definitief**

**Opdrachtgever:** gemeente Deventer

**Ontwerp:** Luc Bos Stedenbouwkundige

Leusden, 19 april 2021





# INHOUDSOPGAVE

<b>A</b>	<b>STEENBRUGGE ALS GEHEEL</b>	<b>5</b>		
	<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>		
	<b>2 Doel en opzet beeldkwaliteitsplan</b>	<b>7</b>		
	<b>3 Previsie en supervisie</b>	<b>7</b>		
	3.1 Inleiding	7		
	3.2 werkwijze	9		
	<b>4 Kader beeldkwaliteitplan</b>	<b>11</b>		
	4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	11		
	4.2 De groeiperiodes van Steenbrugge	15		
	4.3 Steenbrugger palet	17		
	4.4 Stabilizers, Ankerpunten en Erven	19		
	<b>5 Natuurinclusief bouwen</b>	<b>21</b>		
			4.4 Gevels en daken	41
			4.5 Voordeuren en vensters	42
			4.6 Hemelwaterafvoer	43
			4.7 Overgangen openbaar – privé	44
			a. Stoepzone	44
			b. Groene erfscheidingen	45
			c. Architectonisch ontworpen erfscheidingen	46
			d. Landschappelijk ontworpen erfscheidingen	47
			4.8 Stabilizer Havezate	48
			4.9 Ankerpunten	50
			<b>5 Kader beeldkwaliteit Zwermddorp</b>	<b>55</b>
			5.1 Inspiratiekader Zwermddorp	55
			5.2 De groeiperiodes van het Zwermddorp	57
			5.3 Steenbrugger palet	58
			<b>6 Regels beeldkwaliteit Zwermddorp</b>	<b>59</b>
			6.1 Groeiperiodes en nokrichtig	59
			6.2 Groeiperiode 6 en 7	60
			6.3 Groeiperiode 9	61
			6.4 Groeiperiode 10	62
			6.5 Overgangen openbaar-privé	63
			6.6 Stabilizer Hallehuizen	64
			6.7 Ankerpunt Schuur	65
			<b>7 Kader beeldkwaliteit Zandweteringpark</b>	<b>67</b>
			7.1 Inspiratiekader Zandweteringpark	67
			7.2 De groeiperiodes van het Zandweteringpark	69
			7.3 Steenbrugger palet	70
			<b>8 Regels beeldkwaliteit Zandweteringpark</b>	<b>71</b>
			8.1 Uitnodigingsdocument	71
			Bijlagen – afzonderlijke documenten	73
			Bronvermelding	74
			Colofon	75
<b>B</b>	<b>STEENBRUGGE IN ONDERDELEN</b>	<b>23</b>		
	<b>1 Kader beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp</b>	<b>25</b>		
	1.1 inspiratiekader Steenbrugge Dorp	25		
	1.2 groeiperiodes Steenbrugge Dorp	27		
	1.3 Steenbrugger palet	28		
	<b>2 Regels beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp</b>	<b>29</b>		
	2.1 Beeldkarakteristieken Steenbrugge Dorp	29		
	2.2 Entrees op de hoek	31		
	2.3 Overgangen openbaar/privé	32		
	2.4 Stabilizer Donjon	33		
	<b>3 Kader beeldkwaliteit Buurtschappen</b>	<b>35</b>		
	3.1 Inspiratiekader Buurtschappen	35		
	3.2 De groeiperiodes van de buurtschappen	37		
	3.3 Steenbrugger pallet	38		
	<b>4 Regels beeldkwaliteit Buurtschappen</b>	<b>39</b>		
	4.1 Volume en compositie hoofdgebouwen	39		
	4.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen	40		
	4.3 Steenbrugger palet	40		



Deel A

# Deel A Steenbrugge als geheel

## Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is van toepassing op het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg (zie afzonderlijke rapportage). Als zodanig is de toelichting op het stedenbouwkundig plan onlosmakelijk verbonden met dit beeldkwaliteitplan. Beide plannen zijn aanvullend op elkaar. De kaders en regels in dit beeldkwaliteitplan (Deel B) gelden als uitgangspunt voor de architectonische en landschappelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De werkwijze voor het architectonische ontwerp van de bebouwing in samenhang met het uit te werken inrichtingsplan openbare ruimte is een proces van previsie en supervisie (Deel A hoofdstuk 3).

Als kader voor geheel Steenbrugge geldt het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg en het narratief (Deel A hoofdstuk 4). Daarnaast zijn voor geheel Steenbrugge doelstellingen en maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen van toepassing (Deel A hoofdstuk 5).

De beeldkwaliteit wordt per deelgebied beschreven in deel B: Steenbrugge in onderdelen.

Voor Steenbrugge Dorp zijn de regels beeldkwaliteit een aanvulling op het bestaande beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp uit 2015; dit plan is mutatis mutandis van toepassing (Deel B hoofdstuk 1 en 2). De deelgebieden Buurtschappen, Zwermdorp en Zandweteringpark zijn uitgewerkt als stedenbouwkundig plan en als schetsontwerp openbare ruimte in het Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg. Op basis van die plannen en het narratief zijn voor deze gebieden kaders en regels voor de beeldkwaliteit opgesteld (Deel B hoofdstuk 3 tot en met 8).



5







# 1 Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is een instrument voor de architectonische uitwerking en inrichting openbare ruimte van het stedenbouwkundig plan voor Steenbrugge.

Het is de ambitie om voor Steenbrugge als geheel een sterke ruimtelijke identiteit te ontwerpen met in ieder deelgebied een ruimtelijk boeiende openbare ruimte en een herkenbaar architectuurbeeld, afgewisseld met enkele bijzonder vormgegeven gebouwen: de zogeheten stabilizers.

De realiseringstermijn van Steenbrugge vervolg is circa vier tot zes jaar. Teneinde de ambities en bedoelingen van het plan gedurende deze termijn vast te houden en te bewaken is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

De realisatie van Steenbrugge is gestart in 2017 met Steenbrugge Dorp, als eerste fase van ontwikkeling van Steenbrugge: een dorp van circa 400 woningen met regio specifieke kenmerken, geïnspireerd op de Sallandse Dorpen. Steenbrugge wordt een dorp met een eigen verhaal. Vanuit die ambitie is gekozen voor de zogeheten narratieve benadering. Narratief betekent verhalend. Het Verhaal van Steenbrugge, zoals beschreven in de afzonderlijk bijgevoegde bijlage van dit beeldkwaliteitplan, is de basis van het planconcept voor Steenbrugge en de uitwerking daarvan.

# 2 Doel en opzet van het beeldkwaliteitsplan

Het doel van het beeldkwaliteit plan is het bieden van een kader voor inspiratie, referentie en toetsing van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het ontwerp van de openbare ruimte en het ontwerp van de bebouwing.

Uitgangspunt is dat alle ontwerpen en vormgeving in Steenbrugge worden ontwikkeld vanuit dit beeldkwaliteitplan. Het Verhaal van de groei van Steenbrugge, zoals beschreven in het narratief, is de inspiratiebron voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. Kaders en regels zijn daarvan afgeleid en gelden als bindende ontwerpuitgangspunten. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de Deventer en vormt daarmee onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Deventer.

# 3 Previsie en supervisie

## 3.1 inleiding

Steenbrugge vervolg bestaat uit deelgebieden die op verschillende wijzen worden ontwikkeld op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Dit betreft zowel projectmatige ontwikkeling als ontwikkeling door middel van particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief opdrachtgeverschap (CPO), als door middel van een zogeheten uitnodigingsdocument.

Iedere wijze van ontwikkelen van een deelgebied vraagt om een specifieke benadering van bouwplanbegeleiding. De projectmatig te ontwikkelen gebieden, te weten Steenbrugge Dorp, de Buurtschappen en delen van het Zwermddorp, worden ontwikkeld in een proces van previsie en supervisie. Voor de particuliere kavelontwikkeling, te weten particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief opdrachtgeverschap (CPO), geldt een bouwplanbegeleiding op basis van een kavelpaspoort met uitgangspunten en randvoorwaarden. Voor het deelgebied Zandweteringpark wordt te zijner tijd een proces van bouwplantoetsing en -begeleiding uitgewerkt in een zogeheten uitnodigingsdocument.





### 3.2 werkwijze

Previsie heeft als doel een deelgebied op basis van dit beeldkwaliteitplan te ontwikkelen in dialoog met de ontwikkelende partijen en de architecten. De dialoog is een proces dat bestaat uit ontwerpen en toetsen in een viertal stappen van steeds verdere concretisering van de bouwplannen. De eerste stap in het proces is een startoverleg in het supervisieteam. In dit overleg wordt informatie en uitleg gegeven over het beeldkwaliteitplan. Tevens worden de intenties van de opgave besproken. Daarna start het ontwerpproces. Het toetsen gebeurt tijdens het ontwerpproces op de momenten van schetsontwerp (tweede stap: SO), voorlopig ontwerp (derde stap: VO) en definitief ontwerp (vierde stap: DO). Daarna worden, na instemming en schriftelijk advies van het supervisieteam aan de PAR, de bouwplannen vrijgegeven aan de planadviesraad (PAR) van de gemeente Deventer.

De beoordeling van de bouwplannen vindt in eerste instantie plaats door het supervisieteam. Door de ontwikkelaar kan rechtstreeks contact worden opgenomen met het supervisieteam voor een afspraak met betrekking tot de toelichting en presentatie door de projectarchitect (eventueel met ondersteuning van de ontwikkelaars) op de woningontwerpen. Advies is om de stappen te communiceren; te beginnen met een startover-

leg en vervolgens het ontwerp in de stap van het schetsontwerp. De stappen zijn van belang om de woningontwerpen, het inrichtingsplan openbare ruimte en de reeds goedgekeurde bouwplannen die een relatie hebben met het woningontwerp, goed op elkaar af te stemmen.

Onder schetsontwerp en voorlopig ontwerp wordt verstaan: situatietekening, bouwmassa's, plattegronden, geveltekeningen, materialen en kleuren van de belangrijkste bouwmaterialen, beeldbepalende details, erfafscheidingen en principe keuzes met betrekking tot invulling van het energieconcept en natuurinclusief bouwen. In de stap van het definitief ontwerp is een bemonstering van de te gebruiken materialen vereist.

Voor stedenbouwkundige beoordeling is het van belang om de bouwmassa's in schetsmaquette (schaal 1:500) en/of digitaal in SketchUp aan te leveren, zodat de ontworpen bouwblokken kunnen worden beoordeeld in relatie met de omliggende woningen.

Na akkoord op het voorlopig ontwerp (VO) door het supervisieteam kunnen de woningen verder worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO). Het DO zal door het supervisieteam worden beoordeeld naar aanleiding van de presentatie door de projectarchitect. Het supervisieteam

zal akkoord op het definitief ontwerp voorzien van een advies voor de planadviesraad Welstand. Alleen met een positief advies van het supervisieteam gaan de plannen door naar de PAR. Veelal, maar niet op voorhand, is de behandeling van het plan in de PAR dan een "hamerstuk". Bij twijfel of een bouwplan in voldoende mate aan het beeldkwaliteitplan voldoet zal het supervisieteam (of door haar vertegenwoordiger) ruggespraak plegen met de rayonarchitect van de planadviesraad Welstand. Het supervisieteam kan gemotiveerd afwijken van het beeldkwaliteitplan in haar advisering aan de welstand.

Na akkoord op het definitief ontwerp van het supervisieteam mag de projectarchitect, met ondersteuning van supervisor, de ontwerpen bij Adviesraad Welstand presenteren. De ontwikkelende partij plant in samenspraak met de coördinator welstand het overleg met de planadviesraad in. Op basis van het akkoord van de planadviesraad Welstand, kan de verkoopdocumentatie worden samengesteld en de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd.





## 4 Kader beeldkwaliteitplan

### 4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

#### Verwijzing naar rapportage Stedenbouwkundig plan

Een beschrijving van de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg is opgenomen in de afzonderlijk rapportage. Naast de plankaart is een weergave van het stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp van de hoofdstructuur en de hoofdopbouw van de openbare ruimte per deelgebied zijn beschreven in de rapportage van het stedenbouwkundig plan. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte wordt in samenhang met de architectonische ontwerpen van de bebouwing verder uitgewerkt. De typeringen van de openbare ruimte en de beoogde karakteristieken zijn verwoord en verbeeld in het Schetsontwerp Openbare ruimte; zoals deze is opgenomen in de rapportage van het Stedenbouwkundig plan. Voor de architectonische uitwerking is deze ruimtelijke context van belang voor de overgangen openbaar/privé en de wijze waarop de woningen een relatie hebben met de openbare ruimte.

#### Ruimtelijke typering Steenbrugge

Steenbrugge is te typeren als een dorp met uitbreidingsgebieden. De deelgebieden zijn ruimtelijk herkenbaar. De vormgeving van de deelgebieden is gebaseerd op de kenmerken van het bestaande landschap ter plaatse en geïnspireerd op regio-specifieke kenmerken van het Salland. De voor Steenbrugge gebruikte kenmerken van het Sallandse landschap zijn:

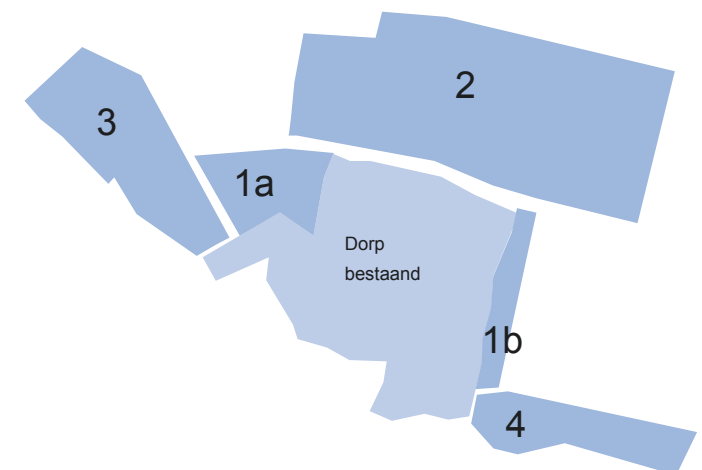
1. Het reliëf van het landschap; het zogeheten wasbordpatroon; deze wordt benut in het landschapsplan voor Steenbrugge.
2. Het Dorp als kern van Steenbrugge; een compact bebouwd gebied als herkenbare entiteit.
3. De Brink als het hart van Steenbrugge; deze symboliseert het ontstaan van het Steenbrugge.
4. Herkenbare buurten om de kern; te weten: Buurtschappen, Zwerm dorp en Zandweteringpark.
5. Landschappelijke elementen maken onderdeel uit van de buurten om de kern: het Sallands Bosje als natuurbelevings- en speelbos, de begraafplaats als wandelgebied en het Zandweteringpark als natuurpark en recreatiegebied.

6. Verbondenheid met het omringende landschap is vormgegeven door zichtrelaties naar de omgeving en rafelige landschappelijke randen.
7. Het ommetje als recreatieve wandeling tussen landschap en woonomgeving.

#### Deelgebieden

De opgave voor Steenbrugge vervolg bestaat uit vier deelgebieden, waarvan is Steenbrugge Dorp de kern. De deelgebieden zijn:

1. Dorp West (1a) en Dorpsrand Oost (1b); dit is de afronding van Steenbrugge dorp
2. Buurtschappen
3. Zwerm dorp
4. Zandweteringpark-oostzijde met clusters van bebouwing





- vrij gebied
- Parkgroen
- Bos/Houtwal
- Erf
- Boom nieuw
- Boom bestaand
- Ontsluitingspunt
- Hoofdontsluitingsweg
- Voetpad
- Stabilizer gebouw
- Stabilizer gevel
- Gevel oriëntatie
- Ontworpen ruimtelijke begrenzing
- Profielaanduiding

schaal 1:2000  
 0 20 40 60 m



De ruimtelijke hoofdstructuur van Steenbrugge  
Het raamwerk van primaire ruimtes van Steenbrugge is sterk verbonden met de bestaande ondergrond van het landschap. De hoofdstructuren van de ondergrond zijn:

- a de oostwest gerichte Zandwetering,
- b de ribbel van het wasbord waarop de begraafplaats en Steenbrugge Dorp is gelegen,
- c de wadi,
- d de zone van de buurtschappen,
- e de Wechelerweg.

In noord-zuid richting zijn twee structurelementen ontworpen:

A – de lijn vanuit Keizerslanden, via de centraal gelegen Brink, naar het open landschap ten noorden van de Wechelerweg

B – de lijn vanuit het Zandweteringpark aan de oostzijde van het dorp, langs een bestaande houtwal naar het open landschap ten noorden van de Wechelerweg.

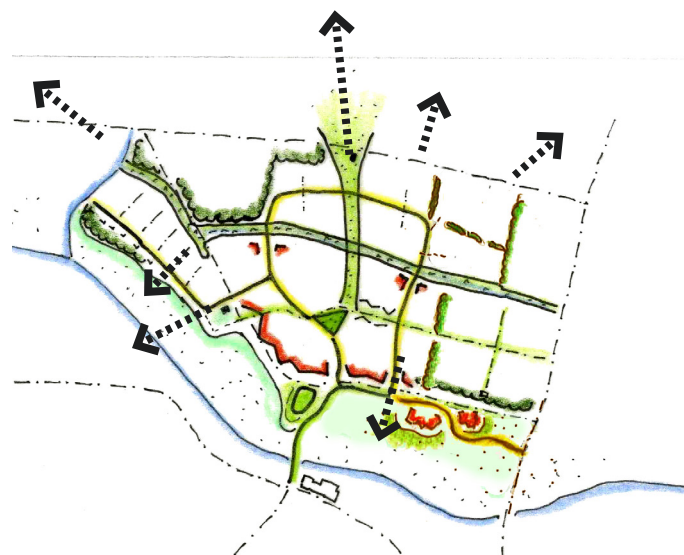
De hoofdstructuur van de route door Steenbrugge wordt begrensd door zowel woongebieden als groengebieden, zoals het Sallands bosje en de begraafplaats. De route gaat om en deels door het dorp.

De ruimtelijke kenmerken van de deelgebieden van Steenbrugge zijn:

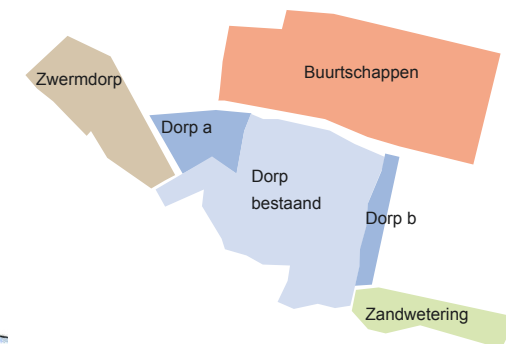
- De kern van Steenbrugge, het dorp, is ruimtelijk besloten met op bepaalde plekken zichtlijnen en doorzichten naar de randen.
- De ruimtelijke opbouw van de buurtschappen is daarentegen transparant en verweven met de omgeving.
- Het Zwermddorp heeft een ruimtelijk besloten kerngebied en veel randlengte, welke is georiënteerd op het omringende landschap, zoals het Zandweteringpark en het Sallands bosje.
- De bebouwing in het Zandweteringpark is sterk verweven met het landschap van het Zandweteringpark.



**Structurerende landschappelijke elementen en bestaande ondergrond Steenbrugge**



**Hoofdstructuur routes en doorzichten naar het landschap**



**De deelgebieden**



**Uit het Verhaal:  
de groeiperiodes van Steenbrugge**



**Groeiperiode 1**  
*De oorspronkelijke situatie van Steenbrugge*



**Groeiperiode 2**  
*De eerste bebouwing van Steenbrugge aan routes*



**Groeiperiode 3**  
*Verdere groei dorp en ontstaan van Havezate met 1e koetshuis, Donjon en Hallehuizen*



**Groeiperiode 4**  
*Dorp tekent zich af; Havezate wordt uitgebreid en 2e koetshuis gebouwd*



**Groeiperiode 5**  
*Dorp wordt voltooid en de twee delen van de Havezate worden verbonden*



**Groeiperiode 6**  
*Eerste zwermbebouwing in de erven; bij Hallehuizen ontstaat bebouwing en hofje*



**Groeiperiode 7**  
*Erven worden uitgebreid en verspreid in agrarisch landschap grote boerderij en schuren*



**Groeiperiode 8**  
*Planmatige uitbreiding van de erven tot buurtschappen: strokenbouw en straatjes*



**Groeiperiode 9**  
*Langs westelijke rand Sallands bosje ontstaan houtbouw woningen*



**Groeiperiode 10**  
*Open middengebied van bebouwing westzijde wordt opgevuld door de "vrijzinnigen"*



**Groeiperiode 11**  
*Twee heuvels aan zuidzijde begraafplaats worden bebouwd: "het nog niet vertelde verhaal van Steenbrugge"*





## 4.2 De groeiperiodes van Steenbrugge

### De narratieve benadering

Het stedenbouwkundig ontwerp van Steenbrugge is geïnspireerd op het verhaal van Steenbrugge (het narratief). Het verhaal, dat handelt over de groei van Steenbrugge als Sallands dorp met uitbreidingen, is verwoord en verbeeld in het beeldkwaliteitplan van Steenbrugge dorp uit 2015. Daar staat de groei van het Dorp beschreven. De verdere groei van Steenbrugge naar een woonwijk van circa 1200 woningen is beschreven in een afzonderlijk bijlage bij dit beeldkwaliteitplan.

Dit verhaal heeft als doel de geest van het plan over te dragen. In het verhaal wordt verteld over het onderliggende landschap van Steenbrugge en over de groei en transformaties van de bebouwing. Aan de ontwikkeling liggen allerlei gebeurtenissen van menselijk handelen ten grondslag, die typisch zijn voor Steenbrugge. Dit zou je kunnen benoemen als de culturele component van Steenbrugge. Hierin ligt de verklaring van het ontstaan en de groei en krijgt Steenbrugge betekenis en identiteit. Dit is voor ontwerpers het vertrekpunt van het denken over het plan en ontwerpvoorstellen vinden hierin hun oorsprong.

### Groeiperiodes

In de narratieve benadering is de verhaallijn in de groeiperiodes bindend en de opmaat voor de uitwerking. De verhaallijn komt tot uitdrukking in de groeiperiodes en de stabilizers. Stabilizers zijn bijzondere gebouwen met een betekenis; dit zijn bijvoorbeeld de in Steenbrugge Dorp gerealiseerde School en het Coöperatiegebouw. De verhaallijn met stabilizers voor Steenbrugge vervolg, zoals de Donjon en de Havezate, is samengevat in nevenstaande kaartjes van de groeiperiodes van Steenbrugge. Op deze groeiperiodes is het Steenbrugger palet gebaseerd. Met dit palet wordt beoogd de “organische groei” van Steenbrugge beleefbaar te maken in kleurgebruik. Daarbij gaat het om de conceptuele kracht van het verhaal; in de precieze verdeling van de groeiperiodes is gemotiveerd nuance aan te brengen.

### Kader voor de ontwikkeling

De groeiperiodes van Steenbrugge zijn het kader voor de uitwerking en realisatie van het stedenbouwkundig plan in landschappelijk en architectonisch ontwerp van de openbare ruimte en bebouwing. Steenbrugge is gegroeid in 11 periodes. De groeiperiodes zijn herkenbaar in het plan in de vorm van kleurgebruik: het Steenbrugger pallet (4.3). Daarop worden de keuzes van kleur en materiaal van de gevelstenen gebaseerd. In de loop van de ontstaansgeschiedenis van Steenbrugge, zoals in het verhaal is beschreven, zijn er bijzondere gebouwen en plekken benoemd (zie 4.4). Dit zijn de stabilizers, ankerpunten en erven. Het doel is deze bijzondere gebouwen en plekken herkenbaar vorm te geven. Dit zijn de beelddragende van de identiteit van Steenbrugge.

Het verhaal van de groei van Steenbrugge is als bijlage bij dit beeldkwaliteitplan gevoegd.



-  Groeiperiode 2
-  Groeiperiode 3
-  Groeiperiode 4
-  Groeiperiode 5
-  Groeiperiode 6
-  Groeiperiode 7
-  Groeiperiode 8
-  Groeiperiode 9
-  Groeiperiode 10
-  Groeiperiode 11

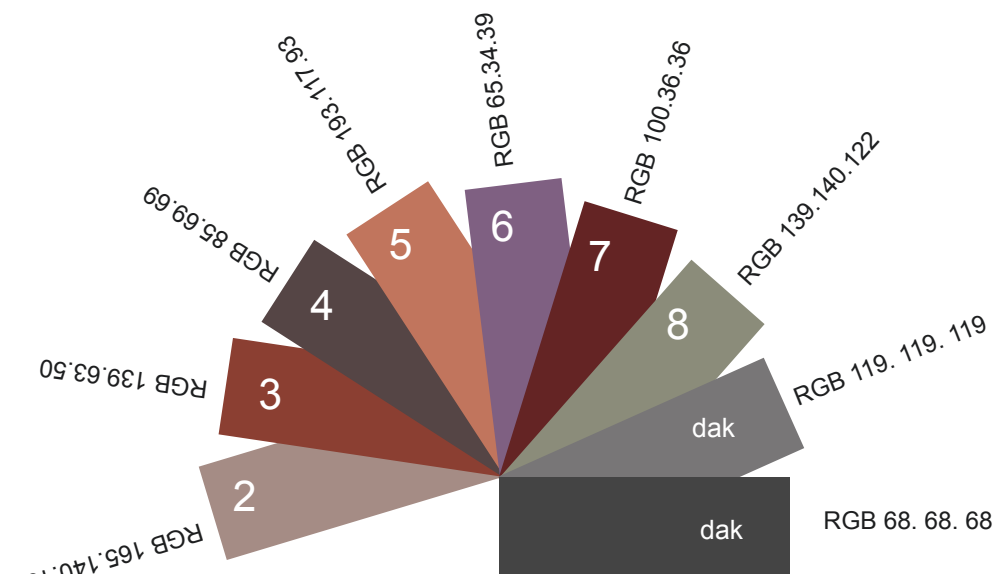
Steenbrugger palet



### 4.3 Steenbrugger palet

De groeiperiodes van Steenbrugge zijn afleesbaar in het Steenbrugger palet. De kleuren van dit palet zijn referentie voor de hoofdkleur van de materialisatie van de gebouwen. In het kader van de realisatie van Steenbrugge Dorp zijn deze keuzes reeds gemaakt voor de periodes 2, 3, 4 en 5; kleur en type gevelsteen zijn hiermee bepaald.

Voor de periodes 6, 7 en 8 is de kleur van palet bepalend; in de uitwerking wordt materiaal en type steen nog bepaald. Periode 9 betreft de noordelijke randzone van het Zwermddorp; hiervoor geldt hout in naturel of zwart (of vergelijkbare uitstraling, zoals cape cod) als uitgangspunt. Voor periode 10 geldt keuze uit periodes 2 tot en met 8. Periode 11 is nog niet ingevuld; dit betreft de bebouwing in het Zandweteringpark: één kleur en voor alle bebouwing. De kleuren voor het dak gelden naar keuze licht of donkergrijs voor alle periodes.



#### Periode 9

Hout (of vergelijkbare uitstraling) in kleuren naturel of zwart

#### Periode 10

Keuze uit periode 2 tot en met 8

#### Periode 11

één kleur nader te bepalen

Afbeelding kleurenwaaier





De beeldragers van Steenbrugge vertellen “het verhaal”. Deze gebouwen en openbare ruimtes zijn herkenbaar vormgegeven. Door middel van kleur, vorm, materiaalgebruik en lettering wordt verwezen naar de regio specifieke context van het Salland, zoals dat is beschreven in het verhaal. Deze gebouwen en plekken vormen herkenningspunten voor de bewoners en geeft op die wijze identiteit en verbondenheid.

## 4.4 Stabilizers, Ankerpunten en Erven

Voor geheel Steenbrugge zijn de Stabilizers, Ankerpunten en Erven aangeduid op de kaart. De stabilizers 1 tot en met 14 zijn gerealiseerd in Steenbrugge Dorp. Voor Steenbrugge vervolg is de opgave Stabilizer 15, 16 en 17; alsmede de Ankerpunten 18 tot en met 21 en de Erven 22, 23 en 24 vorm te geven. Op de Erven zijn de opstallen leidend en de inrichting van de openbare ruimte ondersteunend aan het beeld.



1. Chirigijnshuis



2. Wachtershuis



3. Kerk



4. Herberg



5. Maalderij



6. Vakschool



7. Dorpsschool



8. T-boerderij



9. Villa



10. Coöperatiegebouw



11. Hofje



12. Bouwmeester



13. Entreegebouw west



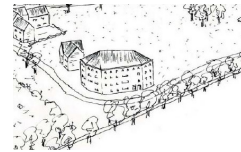
14. Entreegebouw oost

### Stabilizers

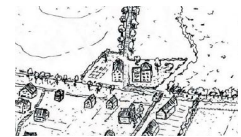
1. Chirigijnshuis
2. Wachtershuis
3. Kerk
4. Herberg
5. Maalderij
6. Vakschool
7. Dorpsschool
8. T-boerderij
9. Villa
10. Coöperatiegebouw
11. Hofje
12. Bouwmeester
13. Entreegebouw west
14. Entreegebouw oost

nog te realiseren:

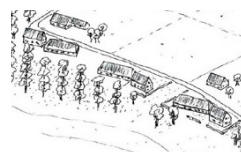
15. Donjon
16. Havezate
17. Hallenhuizen



15. Donjon



16. Havezate



17. Hallenhuizen

### Ankerpunten

gebouwen en omgeving:

18. Boerderij Sallands Bosje
19. Schuren
20. Bijgebouwen
21. Schuur Zwermddorp



18. Boerderij Sallands Bosje



19. Schuren



20. Bijgebouwen



21. Schuurj Zwermddorp

### Erven

gebouwen en omgeving:

- 
- oorspronkelijk erf
- 22. Erf Buurtschap 1,2
- 23. Erf Buurtschap 5
- 24. Erf Buurtschap 6



oorspronkelijk erf



22. Erf Buurtschap 1,2



23. Erf Buurtschap 5



24. Erf Buurtschap 6



## Inspiraties en voorbeelden voor natuurinclusief bouwen



nestmogelijkheid huismus



inbouwkast vleermuizen



gevelbeplanting



groene gevel



vogelvide



bijen steen



groen dak woning



groen dak woning



doorgang egels in hekwerk



huiszwaluwnest



groen dak op berging extensief



groen dak op berging intensief



## 5 Natuurinclusief bouwen

De wereld verstedelijkt en de stad neemt dus steeds meer ruimte in. Tot voor kort had de bouw weinig aandacht voor natuur. Om het verlies van biodiversiteit tegen te gaan, heeft de gemeente Deventer de ambitie om natuurinclusief te ontwerpen en bouwen in de duurzame ontwikkelingen in Steenbrugge.

Gebouwen bieden veel kansen om de biodiversiteit van Deventer te vergroten. Door relatief simpele en goedkope ingrepen toe te passen kunnen gebouwen een volwaardige plaats in een stedelijk ecosysteem innemen. Denk aan nestplaatsen voor vogels of vleermuizen, groene daken of gevels.

Aangezien elk project net even anders is, is maatwerk vereist. Er is een checklist Natuur Inclusief Bouwen opgesteld. De checklist bevat een lijst van maatregelen die kunnen worden toegepast. Elke maatregel heeft een bepaalde puntentoekenning. Het accent zal daarbij liggen op de zogenaamde 'Ambassadeursoorten' zoals in de Werkwijze Ecologie Deventer genoemd: Huismus, gierzwaluw en muurplanten.

Er is een checklist met tabel puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Steenbrugge opgesteld die zal worden gehanteerd als uitgangspunt voor de planontwikkeling in Steenbrugge. Deze lijst wordt als losse bijlage bij dit beeldkwaliteitplan opgenomen.

De maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen zijn op te vatten als extra laag in de plankwaliteit. De maatregelen moeten voldoen aan de checklist. In overleg met het supervisie-team, wordt op onderdelen ruimte geboden om af te wijken van de regels van het beeldkwaliteitplan ten behoeve van de Natuurinclusieve maatregelen zoals een groen dak.

### Klimaatadaptief en natuurinclusief

- Voorkomen van hitte stres
- De wijk wordt ingericht als een bos en spons
- Het opvangen en bufferen van water en infiltreren van hemelwater.
- In de openbare ruimte, bosgebied of tijdelijk braak liggende terreinen komt ruimte voor voedselproductie. volkstuinen, pluktuinen etc.



Deel B



## Deel B **Steenbrugge in onderdelen**





# 1 Kader beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp

## 1.1 Inspiratiekader Steenbrugge Dorp

### Steenbrugge Dorp

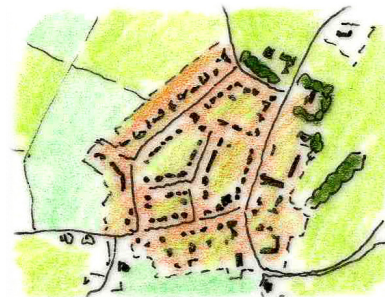
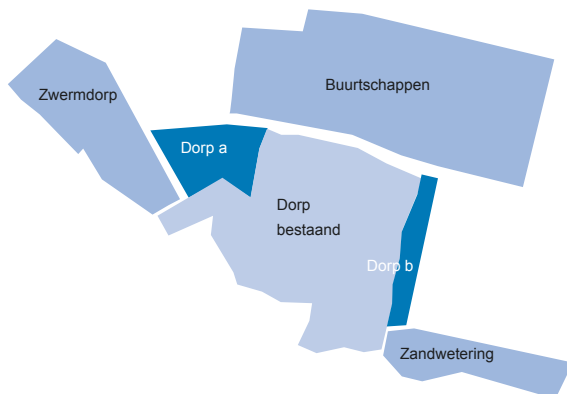
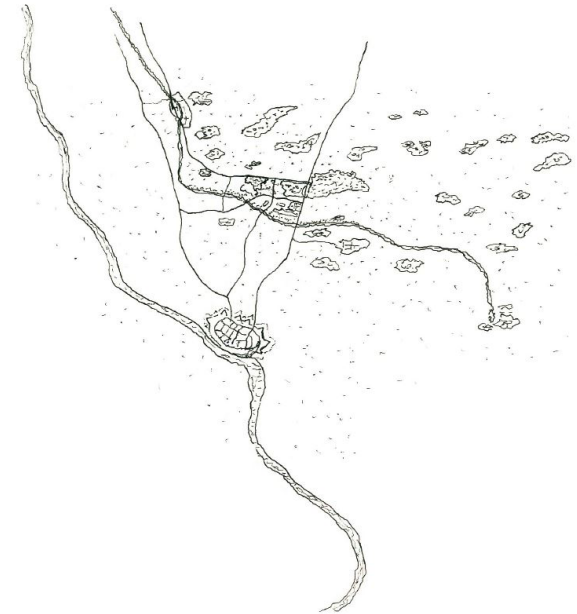
De opgave voor Steenbrugge Vervolg omvat de afronding van Steenbrugge Dorp op twee locaties.

Eén locatie ligt aan de noordwestzijde van het dorp. Hier heeft het dorp een natuurlijke begrenzing tegen de rand van het Sallands Bosje en de laan naar Diepenveen. Met deze locatie wordt verbinding gemaakt met de noordelijk gelegen nog te ontwikkelen buurtschappen.

De andere locatie is gesitueerd aan de oostzijde van het dorp. Deze locatie bestaat uit een open zone tegen de begraafplaats Steenbrugge. Met deze locatie zal het dorp wordt afgerond. Daarnaast wordt een centraal in het dorp gelegen voetgangersverbinding met de begraafplaats gemaakt in het verlengde van de bestaande groene straat in het dorp.

### Uit het Verhaal

*Rond de stad Deventer zijn in de loop van de geschiedenis een reeks kleine kernen ontstaan. Ook zij hadden baat bij de handelsbetrekkingen van de stad en de haven. Steenbrugge is één van deze kernen en maakt een bijzonder onderdeel uit van deze reeks. Bijzonder vanwege de ligging in het landschap aan de noordzijde van de Zandwetering, die als groenblauwe gordel het stedelijk gebied begrensd. Daarmee neemt Steenbrugge een ruimtelijk zelfstandige positie in en ontwikkelde zich in de tijd als entiteit.*

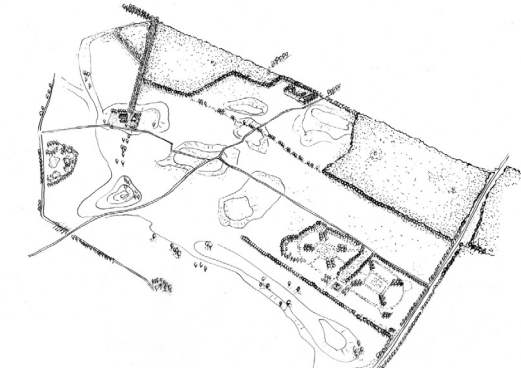


Inspiratie Sallands Dorp



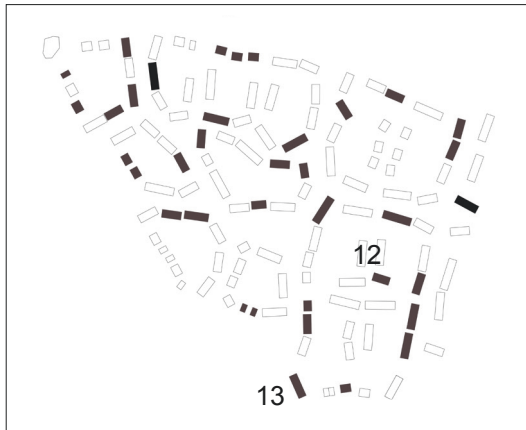


## 1.2 De groeiperiodes van het Dorp



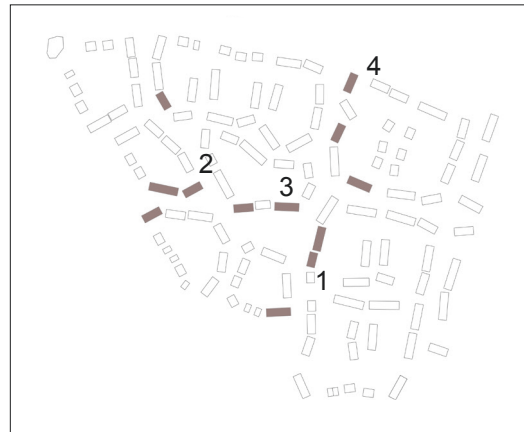
### Groeiperiode 1

Op een heuvellandschap zijn twee boerderijerven met akkers en weiden gelegen. Een tweetal handelspaden kruisen elkaar op de centrale zandrug als verbinding tussen de boerderijen en naar Deventer.



### Groeiperiode 4

Woningen worden in rijen gebouwd rond grote binnenterreinen. Het dorp groeit behoorlijk. De Bouwmeester (12) vestigde zich met als taak het karakter van het dorp te behouden. Hij initieert de realisatie van een entreegebouw (13) aan de voet van de grote heuvel.



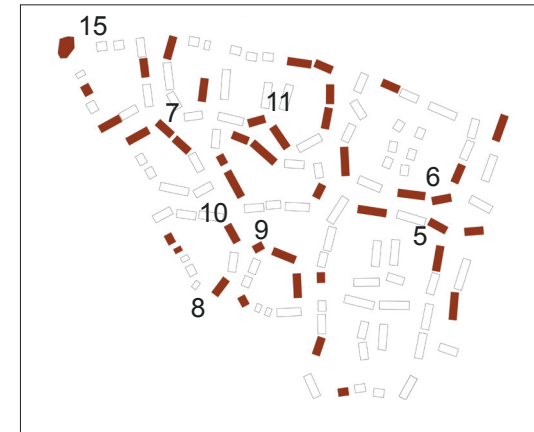
### Groeiperiode 2

Twee vissersbroers vestigen zich nabij het kruispunt van de routes. Een arts bouwt het Chirurgijnhuis (1). Een boer maakt een Wachtershuis (2) aan het pad naar het bos. De eerste bewoners nemen het initiatief een kerk (3) te bouwen. Veel handelsreizigers overnachten in de Herberg (4), die door de boerenfamilie wordt gebouwd.



### Groeiperiode 5

In deze periode wordt in het dorp gebouwd op de ruime binnenterreinen en de laatste kavels worden uitgegeven. Een tweede entreegebouw (14) wordt aan de oostzijde op initiatief van de burgemeester gebouwd; met als argument dat wie weet in de toekomst nog een ontsluiting nodig is op de Raalterweg.



### Groeiperiode 3

Steenbrugge is in trek: "gemoedelijke plek"; "mensen willen je helpen". De graanboer bij de begraafplaats laat de Maalderij (5) bouwen: het bekende Steenbrugger oerbrood. De bouwactiviteiten gaan voorspoedig. Besloten wordt een Vakschool (6) op te richten. Aan de oostzijde van het dorp wordt een Dorpsschool (7) gebouwd. Vaklieden uit Steenbrugge bouwen de boerderij "De Heuvel" (8). Op het kruispunt van de routes ontstaat een Brink. Daaraan wordt de Villa (9) gebouwd. Daarnaast verschijnt het Corporatiegebouw (10) en wordt het Hofje (11) gebouwd. Om indringers vanuit het westen te weren wordt een wake ingesteld onder leiding van Don Jon; later zal het gebouw naar hem worden genoemd: de Donjon (15). Aan de oostzijde worden woningen gebouwd op enige afstand van de begraafplaats van Springer.





### 1.3 Steenbrugger palet

Voor Steenbrugge als geheel is een kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkleuren van de gevels en het dak. Het palet voor Steenbrugge Dorp bestaat uit de volgende zes kleuren: donkerbruin, grijs/beige, donkerrood, grijs/blauw, grijs en antraciet. Voor de gevels zijn vier kleuren toegedeeld vanuit de tijdsperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren van toepassing op plekken afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie. Voor de Stabilizer Donjon geldt eveneens het kleurenpalet en de groeiperiode.

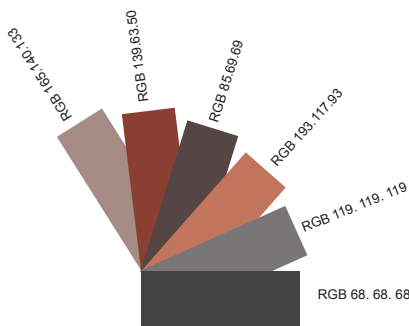
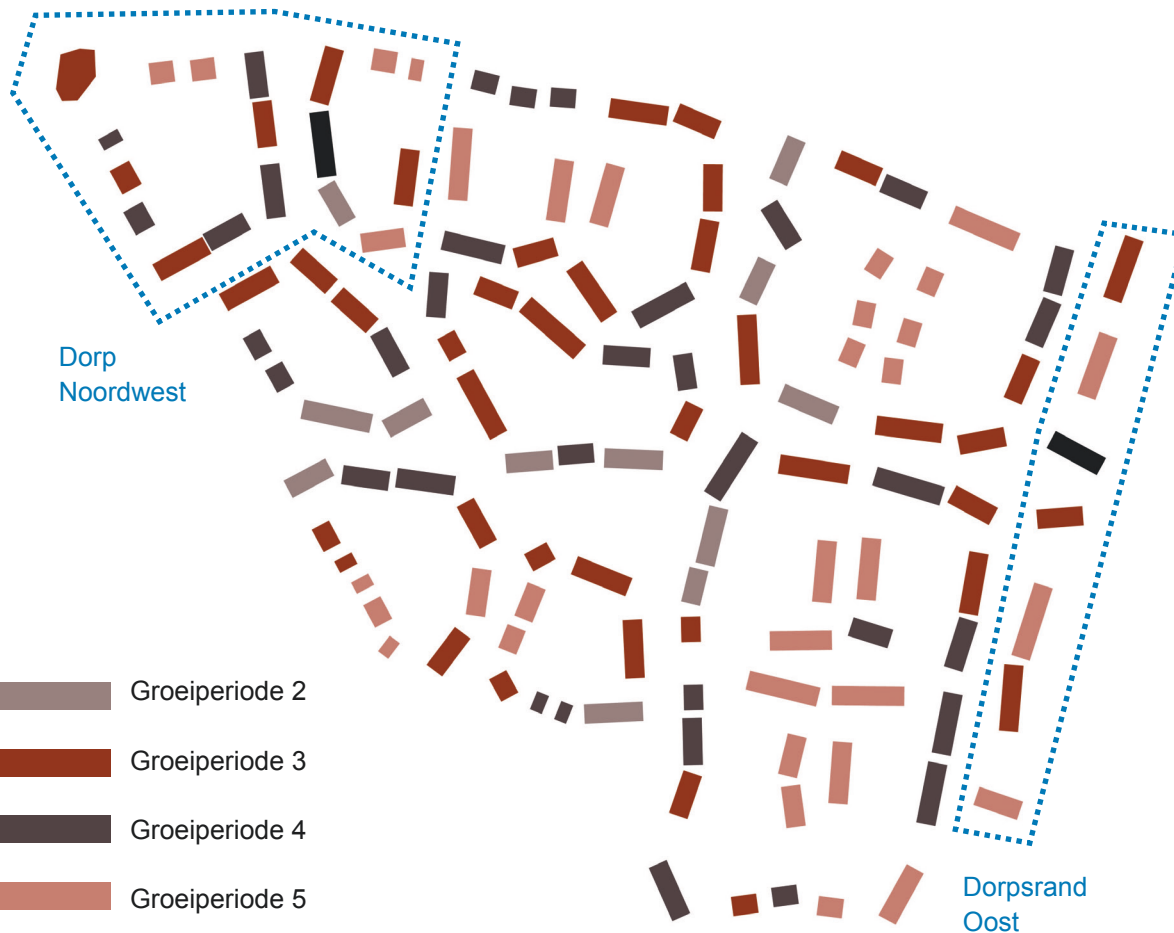
Voor de afronding van het Dorp gelden dezelfde regels als voor het Dorp, zoals gerealiseerd in de eerste fase. De toe te passen steen dient hetzelfde te zijn als de stenen die zijn toegepast in het gerealiseerde dorp. Indien deze stenen niet meer leverbaar zijn, is een vergelijkbaar alternatief na overleg en goedkeuring van het supervisieteam mogelijk. De toegepaste stenen zijn:

**Groeiperiode 2:** Daas Krypton, zonder zwarte stenen, VZ588WF, Voeg Remix 300

**Groeiperiode 3:** Daas Basstad VW560WF, Voeg Remix 300

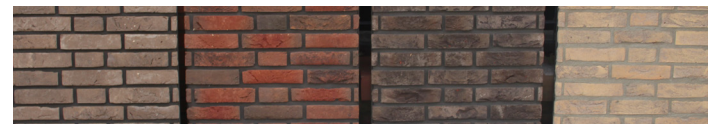
**Groeiperiode 4:** Daas Hamar, VZ535WF, Voeg Remix 300

**Groeiperiode 5:** Daas Stadstuinen, Voeg Remix 200 (Destijds eerst omschreven, ook bijgevoegde foto, nu uit handel), later in Fase 1CD: Nelissen Lerno, Voeg Bruil E2100



Kleurenpalet Steenbrugge Dorp

Groeiperiode 2    Groeiperiode 3    Groeiperiode 4    Groeiperiode 5



Grijsbeige    Bruintint: paelmoer koper    Bruintint: Grijsbruin    Roodtint: Beigerood

kleur stenen Steenbrugge Dorp

## 2. Regels beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp

### 2.1 Steenbrugge Dorp

Voor de ontwikkeling van beide gebieden west en oostelijk van het dorp is als kader integraal van toepassing het Beeldkwaliteitplan Steenbrugge dd 8 oktober 2015 (in de bijlage als afzonderlijk document opgenomen).

Uitgangspunt voor afronding Steenbrugge Dorp zijn de gerealiseerde beeldkarakteristieken van Steenbrugge Dorp; zoals deze ter illustratie in nevenstaande foto's zijn te zien en als samenvatting zijn opgenomen (pg 30).

In dit beeldkwaliteitplan "Steenbrugge Vervolg" zijn deze regels beeldkwaliteit aangevuld en op de kaartjes aangegeven voor de nieuwe deelgebieden van het Dorp; te weten de delen Noordwest en Dorpsrand-Oost (zie aanduiding luchtfoto).

Dorp NW



Dorpsrand  
Oost

Dorp Steenbrugge in aanbouw stvz 2020



kopgevel als voorgevel met voordeur en tuinmuur



voortuinzone, voordeuren/luifels blokcompositie gevel



dorpsrand



de school- stabilizer



groene straat; biodiversiteit



spelaanleiding en ontmoeting



organisch gevormde ruimte



hoek met garage als huisje en tuinmuur





## Samenvatting Beeldkarakteristieken Steenbrugge dorp

Het doel is om het Dorp af te ronden met twee deelgebieden waarbij de beeldkarakteristiek van het gerealiseerde deel uitgangspunt is, teneinde een volledig samenhangend dorpsbeeld te maken als voortzetting van het bestaande.

- 1 Blokcompositie** (pg 40 bkp 2015)
  - bebouwing is geen van beeld seriematige woningbouw, geen repetitie van gevels
- 2 Verspringingen in rooilijn** (pg 40 bkp 2015)
  - dorps beeld met korte blokken, max. 4 woningen naast elkaar, bij meer dan 4 woningen naast elkaar subtiele verspringingen in rooilijn, goot- en nokhoogte
- 3 Accentuering** (pg 40 bkp 2015)
  - herkenbare onderdelen woningblok (bv dakkapel, topgevel)
- 4 Entree** (zie pg 39, 40 bkp 2015)
  - in de kopgevel
  - kopgevels direct in zicht en niet direct grenzend aan privéterrein minimaal 1 venster op iedere woonlaag
- 5 Afwisseling in nok- en goothoogte** (pg 40 bkp 2015)
  - sterk aanbevolen
- 6 4 groeiperiodes** (pg 42 bkp 2015)
  - organisch groei:: de groei van het dorpslint door uitbreiding en verdichting > kleur/materiaalgebruik Steenbrugger pallet; eerste toepassing gevel en dak is uitgangspunt
- 7 Stabilizers** (14 stuks pg 43, 52 t/m 59 bkp 2015)
  - eigen expressie gebaseerd op het narratief met aanduiding in lettering en/of symbool
- 8 Ornamenten met regionale betekenis** (pg 43 bkp 2015)
- 9 Vensters: historisch sallands dorp** (pg 46 bkp 2015)
  - gulden snede
  - kruisroedes,
  - diepe neggen
  - rollagen
- 10 Voordeuren** (pg 47 bkp 2015)
  - entree met omkadering van brede lijst en/of luifel
  - buitenlamp naast de voordeur
- 11 Hemelwaterafvoer** (pg 47 bkp 2015)
  - Zinken mastgoot m.u.v. stabilizers
  - Ronde hwa regenpijp van naturel zink voorgevel en achtergevel m.u.v. stabilizers
- 12 Overgang openbaar / privé** (pg 48 bkp 2015)
  - Bouwkundig meeontworpen erfscheiding
  - Groen meeontworpen erfscheiding
- 13 Bijgebouwen** (pg 50 bkp 2015)
  - Bergingen naturel hout of zwart, horizontale beplanking
  - Zijde direct grenzen aan openbaar gebied in metselwerk
- 14 Aan-en uitbouwen** (pg 50 bkp 2015)
  - Architectonische vormgeving aansluiten op hoofdgebouw
  - Opties integraal meeontwerpen
- 15 Opgaande topgevels**
  - Optie 1: Afdekking met zink
- 16 Dakoverstek**
  - Optie 2: Ruim dakoverstek
- 17 Gevelpan**
  - Optie 3: Beëindiging met gevelpak
- 18 Tussenmuur / brandmuren**
  - Bij langere bloklengte



## 2.2 Entrees op de hoek

De visuele relatie vanuit de woningen met de openbare ruimte is in verband met de sociale veiligheid van belang. In bijgaande kaart is de oriëntatie van de woningblokken op de openbare ruimte aangegeven.

Op bepaalde hoeksituaties op de koppen van bouwblokken is een voorgeveluitstraling vereist door een woningentree te maken en één of meerdere vensters. Op bijgaande kaart zijn de situaties met voorgeveluitstraling en entree's in de kopgevel aangeduid.



Kopgevels met voordeur



Entrees op de hoek



Kopgevels met voordeur



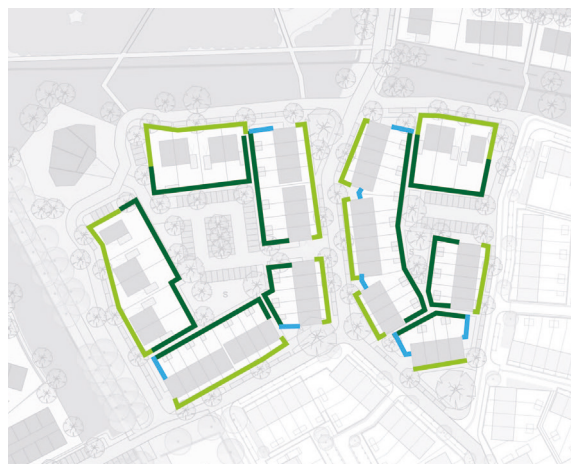


## 2.3 Overgangen openbaar/privé

De ruimtelijke relatie tussen privé en publiek domein is van invloed op de belevingswaarde en het gevoel van geborgenheid en herbergzaamheid. In Steenbrugge Dorp streven we een dorpse, informele sfeer na. Daarbij past een tactiele benadering van de invulling van de overgangselementen tussen privé en openbaar domein.

Op basis van de typering en het karakter van de openbare ruimte zijn soorten erfscindingen bepaald. Op bijgaande facetkaarten zijn deze vastgelegd voor de nog te ontwerpen delen Dorp NW en Dorpsrand-Oost. De navolgende beschrijving is van toepassing op de beide nog te ontwerpen delen van het Dorp.




In het stedenbouwkundig plan wordt onderscheid gemaakt in situaties waarin de erfscinding, gezien de invloed op de kwaliteitsbeleving van de openbare ruimte, in samenhang met de gevels van de woningen wordt ontworpen. Deze bestaan uit bouwkundig ontworpen erfscindingen, i.c. tuinmuren, en uit groen-ontworpen erfscindingen (bijvoorbeeld houten delen en hagen). De erfscindingen aan de tuinzijde van de woningen bestaan uit groene erfscindingen in twee typen: aan de zijde van de voortuin als beplanting een haag van beuk in hoogte van 60 cm en aan de zijde van de achtertuin als groen scherm van 1,80 mt hoogte in de vorm van donkergroen / zwart gecoat hekwerk met klimop (hedera).



Dorp noordwest

In het deelgebied Dorpsrand Oost is aan de zijde van de begraafplaats een architectonisch ontworpen erfscinding vereist omdat een openbaar voetpad in een brede groenzone langs deze zijde is gesitueerd. In dat opzicht is dit geen achterzijde van de woningen, maar is er sprake van een tweede voorzijde. De tuinen zijn als het ware patio's. De woningblokken worden als blokken met alzijdige kwaliteit vormgegeven.

### LEGENDA

-  lage haag 0,60 hoog, beuk
-  groen scherm 1,80 hoog hekwerk met klimop, per kavel 1 onderdoorgang tbv egels
-  architectonisch ontworpen erfscinding



Dorpsrand oost

## 2.4 Stabilizer Donjon

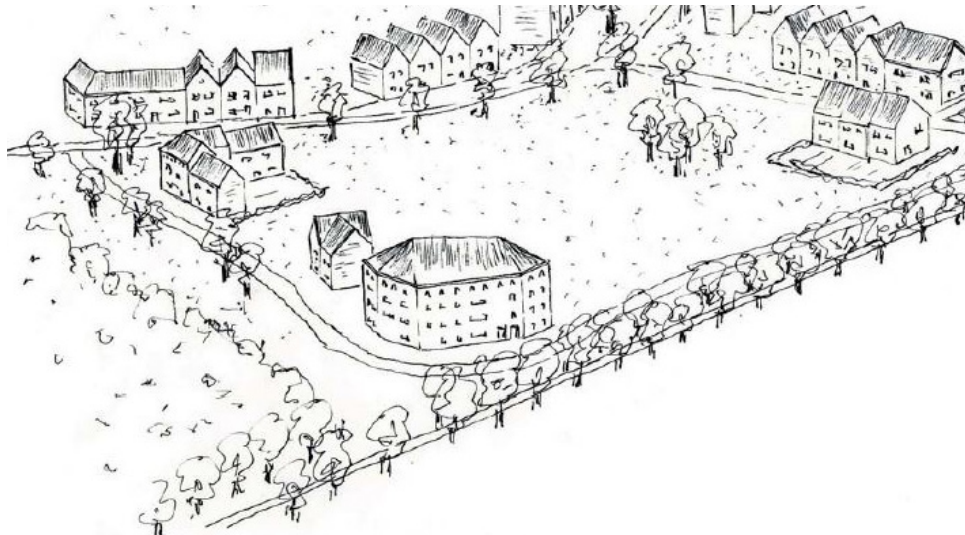
Stabilizers zijn de verbijzonderingen in het dorp. In Steenbrugge Dorp zijn 14 stabilizers gereali-seerd; in de afronding van het dorp komt in het dorp er nog een 15e bij: de Donjon in de noord-westhoek bij de entree van Steenbrugge vanuit Diepenveen.

De stabilizer Donjon is beschreven in het verhaal en ontleend hier aan de architectonisch expres-sie. Het gebouw dient een aanduiding van naam in de vorm van belettering en/of symbool uit het Verhaal te krijgen.



### De Don Jon uit het narratief:

*Aan de westelijke kant van de steilrand bij het bos wordt een gebouw ter verdediging van het dorp gebouwd. Indringers vanuit het westen zijn meerdere malen via de laan van Steenbrugge het dorp binnen getrokken. Dit moet afgelopen zijn en daarom wordt een wake ingesteld onder leiding van Don Jon. Waarnaar later het gebouw vernoemd werd.*



### Kenmerken Donjon

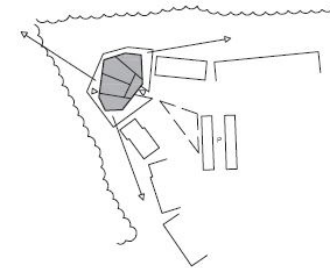
Dit gebouw markeert de meest westelijke “punt” van het Sallands Dorp. Vanaf de laan naar de boerderij Steenbrugge vormt dit gebouw het ori-entatiepunt. Tevens vormt dit gebouw een soort tegenhanger van de Havezate, die aan de oost-zijde van de steilrand is gelegen.

Het gebouw wordt in het verhaal van Steenbrugge ‘Donjon’ genoemd. Gerefereerd wordt naar een verleden waar het gebouw betekenis had als fort en verdedigingswerk. Het gebouw heeft een robuust karakter, met kleinere vensters. Het ge-bouw is gebouwd in periode 3; de steenkeuze is vastgelegd in Steenbrugge Dorp.

Het gebouw heeft een programma van 18 appar-tementen.

De hoofdbouw is robuust en kent een veelhoekig volume, met flauw hellende dakvlakken.

De hoofdentree is gelegen aan de zijde van de binnenhof. De verbinding met het parkeerplein is via een zichtlijn.





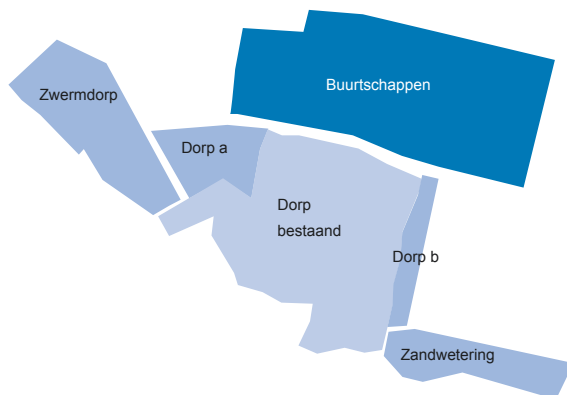
# 3 Kader beeldkwaliteit buurtschappen

## 3.1 Inspiratiekader Buurtschappen

### Buurtschappen

In de buurtschappen is de bouwsteen voor de verkaveling het regelmatige bouwblok en de vrijstaande objecten. Het ruimtelijke schema van de buurtschappen is rationeel en planmatig. Daarbij is transparantie naar de omgeving een belangrijk doel. Dit komt tot uiting in de zichtlijnen en de doorzichten.

De referentie voor de buurtschappen is het Sallandse erf dat is uitgegroeid tot een buurtje.

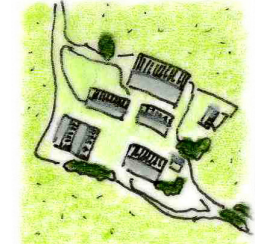
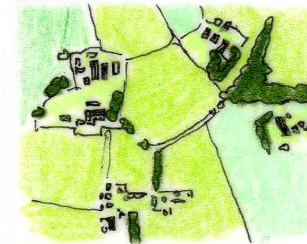
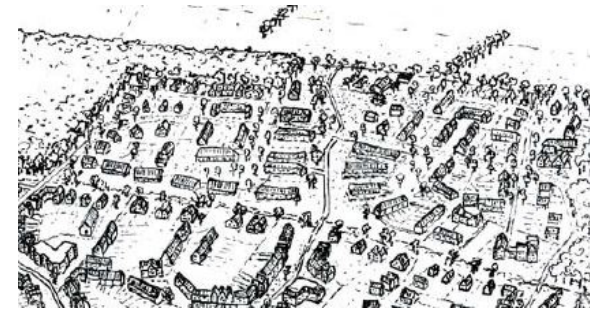


### Uit het Verhaal

*In de noordelijke zone groeien de vier boerderijerven uit tot een samenhangend stelsel van wegen en woonclusters. Er wordt een noordelijke ontsluitingsweg aangelegd, waardoor een nieuwe ring alle vier de woonclusters in Steenbrugge ontsluit.*

*Kenmerkend voor het plan van uitleg voor de boerderijerven is een centrale ruimte met een open relatie met de omgeving: gericht op het bos en gericht op de open groene zone in noordzuid richting. Gerefereerd wordt aan buurtschappen uit het Salland.*

*De bebouwing reageert sterk op de hoogtelijnen van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de waaivorm van een aantal wooneenheden. In de lengterichting zijn ze tegen één van de heuvels van het landschap gebouwd, waardoor terrasvormige tuinen ontstaan. Vanuit de centrale ruimte wordt de groene wig beleefd. Langs de oprijlaan van het landgoed wordt ook gebouwd en ook langs de wadizone worden korte bouwblokken gerealiseerd.*

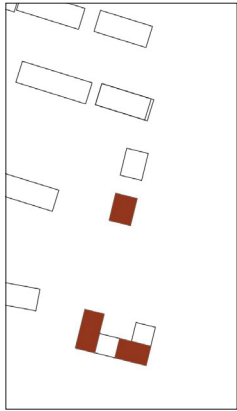


Inspiratie Sallandse erven



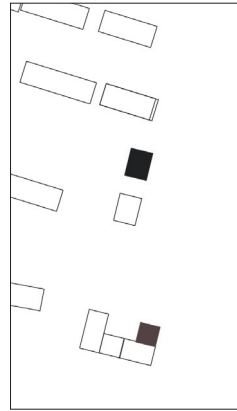


### 3.2 De groeiperiodes van de buurtschappen



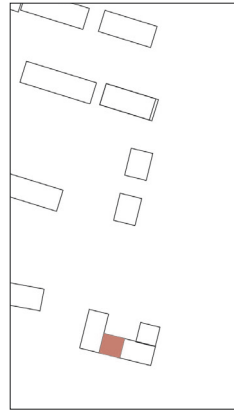
#### Groeiperiode 3

Hoofdhuis van de Havezate en torengedouw verrijst. Langs de oprijlaan wordt koetshuis gebouwd.



#### Groeiperiode 4

Torengedouw wordt aangebouwd; tevens ontstaat tweede koetshuis.



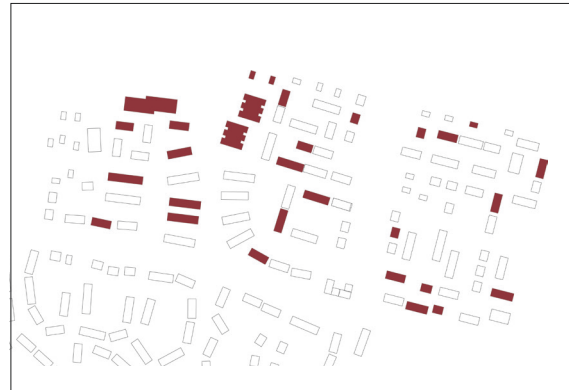
#### Groeiperiode 5

Hoofdhuis Havezate en torengedouw worden aan elkaar verbonden door tussenlid.



#### Groeiperiode 6

Ontstaan van agrarische bebouwing op erven.



#### Groeiperiode 7

Uitgroei van de erven en verspreid in het landschap ontstaat agrarische bebouwing.



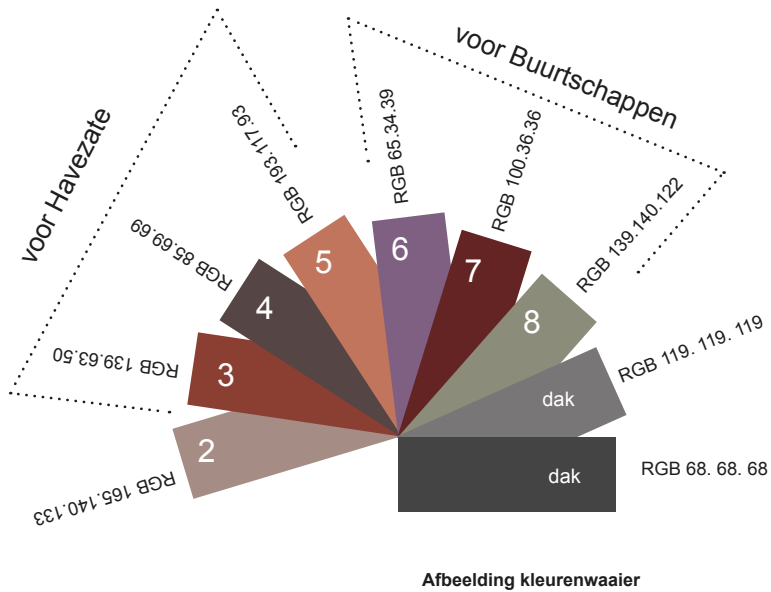
#### Groeiperiode 8

De erven worden planmatig uitgebreid tot buurtschappen.





### 3.3 Steenbrugger palet



- Groeiperiode 3
- Groeiperiode 4
- Groeiperiode 5
- Groeiperiode 6
- Groeiperiode 7
- Groeiperiode 8

Het kleurenpalet voor de buurtschappen bestaat uit de kleuren: groeiperiode 6: rood/paars; groeiperiode 7: ossenrood en groeiperiode 8: kiezelgrijs. Voor de gevels zijn drie kleuren toegedeeld vanuit de tijdsperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren, grijs en rood, van toepassing op plekken afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie.

De Havezate is weliswaar in de buurtschappen gelegen, maar is ontstaan in de groeiperiodes van het Dorp; te weten in de groeiperiodes 3, 4 en 5. Voor de Havezate gelden de bij die groeiperiodes horende regels van het Dorp betreffende kleur en materiaalgebruik en steenkeuze.



## 4. Regels beeldkwaliteit buurtschappen

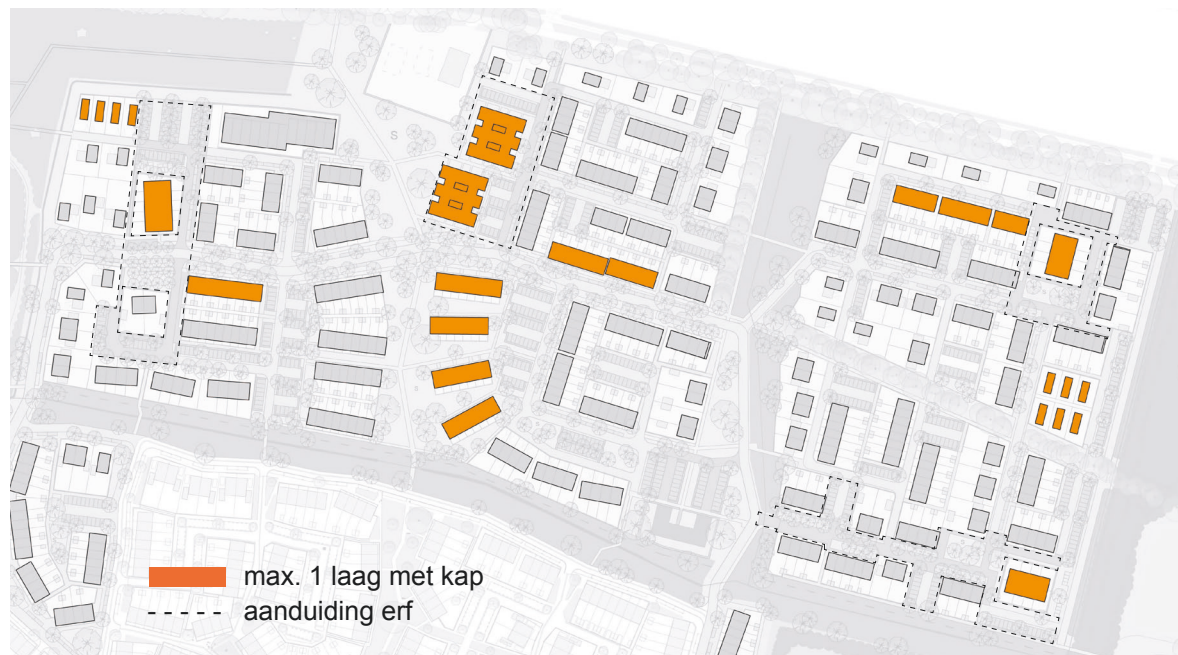
### 4.1 Volume en compositie hoofdgebouwen

#### Volume

De woningblokken worden als één massa en als compositorische eenheid ontworpen. Een blok bestaat maximaal uit 6 á 9 woningen. De positie en rooilijn van ieder bouwblok is in het stedenbouwkundig plan bepaald op basis van ruimtelijke kenmerken van de plek. Daarbij is een landelijk beeld en organische groei (groeiperiodes) van woningen in een compacte setting het uitgangspunt.

Voor alle woningen in de buurtschappen geldt dat een kap op het woningblok verplicht is. De Havezate valt hier niet onder; dit is een stabilizers met een eigen verhaal (zie hoofdstuk 4.8). Voor de oorsprong van de buurtschappen; in casu de erven, zoals aangeduid op de kaart (zie ook hoofdstuk 4.9) geldt dat geen enkel bouwblok hetzelfde is en dat er is geen uniformiteit is. De “uitbreidingen” van de erven naar buurtschappen bestaan uit woningblokken met een afwisselend beeld en meer repetitie van hoofdvorm.

De verschillen in de afwisseling kunnen zowel groot als klein zijn; bijvoorbeeld in kleur en type steen, compositie van de gevel, toepassing luifel, lettering. Twee woningblokken naast elkaar zijn verschillend in vormgeving om “de lengte” te doorbreken en afwisseling te bereiken.



Blokken met maximale bouwhoogte van één bouwlaag met kap

Het streven is een samenhangende ruimtelijke kwaliteit met herkenbare plekken in de buurtschappen te bereiken. Uitgangspunten zijn: éénduidige hoofdvorm en kap als beeldbepalend element. Daarbij is aandachtspunt het mogelijk toepassen van principe van “uithollen en doorschieten” van de kap; wat bij de “oorsprong” van de buurtschappen op de erven wel verplicht is.

Als referentie naar agrarische bebouwing op de erven is combinatie van metselwerk en hout een mogelijkheid; bijvoorbeeld:

- 1 - begane grond volledig metselwerk
- 2 - 1e verdieping minimaal 30% hout

#### Bouwhoogte

Maximaal één bouwlaag met kap is verplicht in de “waaier” langs de oostzijde van de centrale Noord-zuid gerichte groenzone en deels verspreid in het plangebied zoals aangeduid op bijgaande kaart. Deze bouwhoogtebeperking geldt minimaal voor de aangegeven plekken. Het doel van deze beperking in bouwhoogte is een evenwichtige ruimtelijke opbouw te creëren en afwisseling in bloklengtes. Op meerdere plekken is deze beperkte bouwhoogte voorstelbaar teneinde een afwisseling in bouwmassa's te bereiken; overeenkomstig het beoogde ruimtelijk beeld van een erf.





## 4.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

### Bijgebouwen

Bijgebouwen als schuren en bergingen zijn van invloed zijn op de belevingswaarde van de openbare ruimte. Veelal zijn deze gebouwtjes gesitueerd in de privétuinen van de woningen. In het stedenbouwkundig plan is de positie aangeduid zoals deze correspondeert met de getekende woningblokken.

In principe grenzen berging nooit direct aan het openbaar gebied. Indien dit toch het geval is, dan dienen de bergingen te worden uitgevoerd als bijgebouw en onderdeel te zijn van de ontwerp-opgave van de woningen.

De uitvoering van bergingen met begroeid dak draagt bij aan de natuurdoelstellingen en aan het vasthouden van water.

### Aan- en uitbouwen

Een woongebied is niet statisch. Het streven is een levend woongebied te maken waarin bewoners kunnen aanpassen afhankelijk van hun woonwensen.

Het is uitgangspunt om in situaties waarin dit kan worden voorzien, dit integraal wordt ontworpen met het woningontwerp. Dit kan dan als optionele aanbouw of uitbouw worden aangeboden. Hetzelfde geldt voor uitbouwen als dakkapellen.

Uitbouwen voor de voorgevelrooilijn zijn slechts beperkt toegestaan afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie. De aanbouwen dienen qua architectonische vormgeving aan te sluiten op het hoofdgebouw. De optionele aan- en uitbouwen bij voorkeur integraal ontwerpen met het woningontwerp; dit geldt ook voor dakkapellen.

## 4.3 Steenbrugger palet

### Steenbrugger palet

Het kleurenpalet is het kader voor de ontwikkeling van de buurtschappen. Voor de periodes 6,7 en 8 worden de definitieve keuzes voor type stenen, aan de hand van bemonstering, gemaakt in de eerste bouwplanontwikkeling van de buurtschappen. Die keuze is dan tevens het uitgangspunt / referentie en regel voor de overige bouwplannen in de buurtschappen.

Het kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkleuren van de gevels en het dak. Het palet is weergegeven onder 3.3 en bestaat uit de kleuren: periode 6: rood/paars; periode 7: ossenrood en periode 8: kiezelgrijs. Voor de gevels zijn drie kleuren toegedeeld vanuit de tijdsperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrijs, van toepassing op plekken afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie.

### Materiaalgebruik

Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces van het materiaal leidt tot veredeling. Hiermee wordt bedoeld dat "hoe ouder hoe mooier" van toepassing is. Metselstenen van gebakken materialen is dan ook uitgangspunt.

Voor detaillering geldt zorgvuldige en duurzame details.

Toepassing van ornamenten met regionale betekenis uit het Salland is aan te bevelen.

## 4.4 Gevels en daken

### Gevels

Groeiperioden zijn uitgangspunt voor de keuze en toepassing van kleur. De buurtschappen zijn gegroeid in 3 tijdsperioden, zoals beschreven in het Verhaal. Iedere groeiperiode is herkenbaar door kleurgebruik van de hoofdmassa. De Stabilizer Havezate is hiervan uitgezonderd. In hoofdstuk 3.3 is de kleurverdeling over Steenbrugge Buurtschappen aangeduid. Deze afwisseling van kleuren in voornamelijk metselwerk (minimaal circa 80%) en/of deels keim- en stucwerk van de gevels zorgt voor een herkenbaar beeld van variatie binnen een thema verspreid over de Buurtschappen. Dezelfde kleuren komen op verschillende plekken terug, zoals de buurtschappen organisch zijn gegroeid.

#### Toepassing

- > gebruik van handvorm baksteen (beeld van ruwe textuur).
- > textuurverschillen door steenkeuze kan worden ingezet door bijvoorbeeld de begane grond te laten afwijken van de tweede bouwlaag. Ook door ander metselverband of ander voegwerk kan verschil worden gemaakt.

### Daken

Het dakenlandschap is een belangrijke factor in de belevingskwaliteit van de openbare ruimte van de buurtschappen. Door bijvoorbeeld verschillen in goothoogte van de blokken ontstaat een interessant ruimtelijk beeld. De kleur en het materiaal van de daken is hierin van grote invloed. Voor de daken is het uitgangspunt een donkere kleur in verschillende tinten: bijvoorbeeld lichtgrijs of antraciet. De keuze voor toepassing van de kleuren is niet gebonden aan de groeiperioden maar is afhankelijk van de harmonie met de kleur van het woningblok en stedenbouwkundige context.

Uitgangspunt is keramische pannen in matte tint (geen geglaazuurde pannen)

Verschillen kunnen worden gemaakt door de keuze van type pannen.

Dakkapellen en dakramen zijn beeldbepalende elementen voor de architectonische kwaliteit van het woningblok. Deze elementen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpopgave, ook al kunnen deze in een later stadium worden aangebracht. In dat geval is het een optioneel element.

### Zonnepanelen

In Steenbrugge wordt het gebruik van zonnecollectoren gestimuleerd. De zonnepanelen spelen een belangrijke rol in het beeld. Veelal zijn deze panelen zwart van kleur. Mede om die reden is het van belang voor dakvlakken in het zicht van de openbare ruimte te kiezen voor een donkere kleur van de daken. Uitgangspunt voor de zonnepanelen is de kleur volledig zwart/antraciet. Aluminium opsluitrandjes zijn niet toegestaan.



Zonnepanelen geïntegreerd





## 4.5 Voordeuren en vensters

### Uitstraling en elementen woningentree

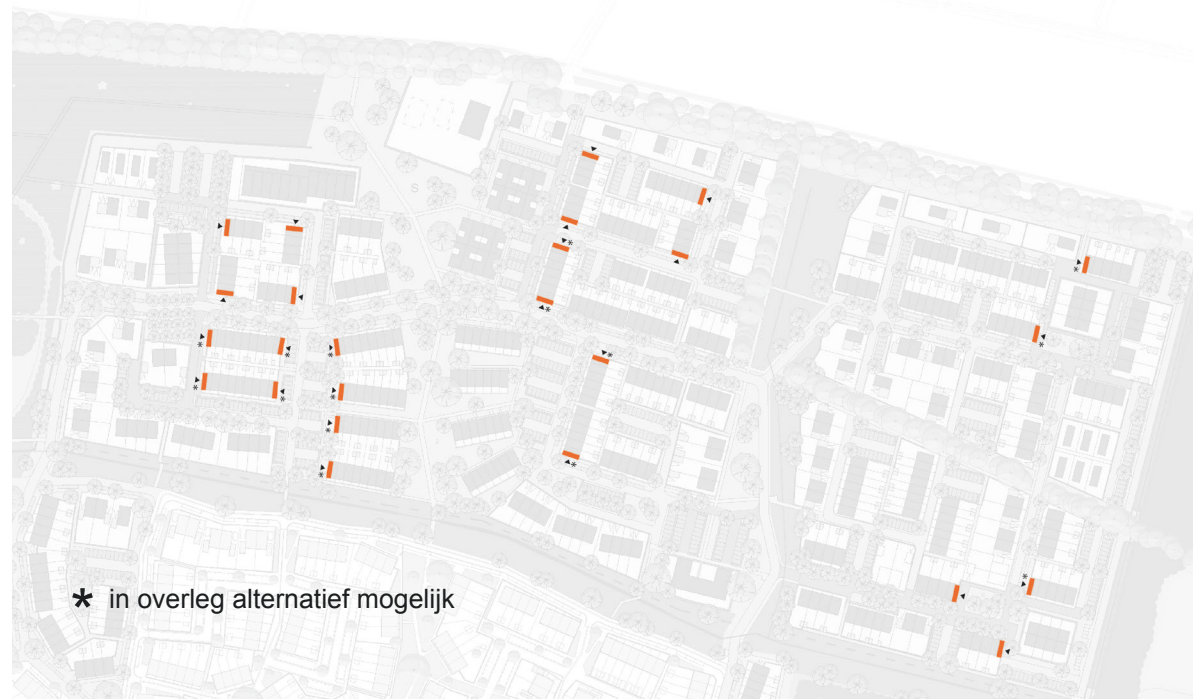
De voordeur van een woning is representatief en functioneel. Het binnenkomen en bezoek ontvangen is een dagelijks patroon van bewoners. De gevoelswaarde die de voordeur als entree daarbij oproept geeft een gevoel van verwelkoming. De voordeur is meer dan alleen een deur, het is een entree met symboolwaarde. In functioneel opzicht is een entree een plek waar je even stilstaan om de sleutel te zoeken, je tas even te kunnen neerzetten of aan te bellen. Het is een plek van de eerste begroeting, ontvangst en een praatje maken.

Verschillende elementen kunnen een entree betekenis geven: deze vormen het overgangselement van de privé naar de openbare ruimte. De voordeur grenst aan een stoepzone of een kleine voortuin. Voorbeelden van elementen zijn: een luifel, plantenbak, verlichting, raam in het deursvlak, bovenlicht of lijst.

Om de voordeur van gewenste kwaliteit te verkrijgen is het verplicht minstens twee van bovengenoemde voorbeelden toe te passen.

### Voordeuren in kopgevel

Door de plaatsing van de woonblokken zijn in bepaalde situaties koppen in het zicht ontstaan welke een voorgeveluitstraling dienen te krijgen voor een levendig beeld van de openbare ruimte. Dit wordt gerealiseerd door entrees en vensters te maken. Op bijgaande kaart is aangegeven op welke plekken een voorgeveluitstraling is vereist



Kopgevels met voordeuren en vensters

door een woningentree te maken en één of meerdere vensters. Als alternatief is op de aangegeven plekken minimaal twee vensters en blindnis mogelijk in overleg met supervisieteam.

Bij alle overige woningen geldt dat bij kopgevels duidelijk in het zicht van de openbare ruimte minstens één venster op elke verdieping dient te komen. Verbijzondering van een kopgevel op bepaalde plekken door middel van bijvoorbeeld een schoorsteen, een bijzonder metselwerk of ander sierelement wordt sterk aanbevolen.

### Vensters

Vensters zijn onderdeel van de totaalcompositie van de gevel. Het zijn de 'ogen' van het huis. Harmonie en balans zijn belangrijke criteria voor een evenwichtige compositie. De kaders van vensters in de voorgevel dienen verticaal gericht te zijn. De kaders beginnen laag bij de grond. Het contact van binnen de woning naar buiten is hierin belangrijk. Samenhang tussen de vormgeving van de vensters op de begane grond en de verdieping is verplicht.



voorbeeld kopgevel met vensters en voordeur



voorbeeld kopgevel met vensters en blindnis

#### 4.6 Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren als goten en pijpen zijn van grote invloed op het beeld van de gevel. De vorm van de hemelwaterafvoer moet de volumewerking van het woonblok versterken en moet zichtbaar zijn aan de buitenkant. De dakgoot is niet alleen functioneel maar vervult ook een rol als decoratief element aan de gevel. Het is typerend en karakteristiek voor de woningblokken in de buurtschappen.

Verplicht is toepassen van een gecoate, niet uitlogende zinken mast- of bakgoot en regenpijp (of van vergelijkbare kwaliteit in materiaal en beeld) aan de voor- en achterzijde van de woning. Een omtimmerde goot is niet toegestaan. Voor de stabilizer en de ankerpunten geldt een keuze passend bij het architectonisch concept.



voorbeeld zinken bakgoot



voorbeeld zinken mastgoot





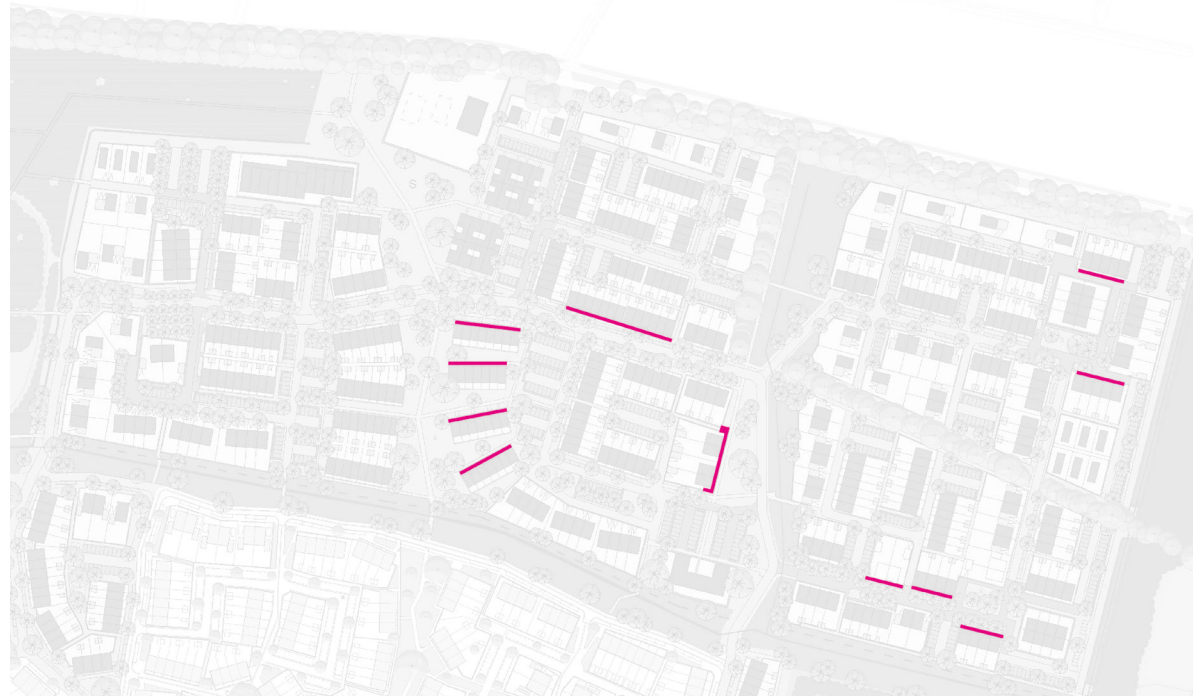
## 4.7 Overgangen openbaar – privé

### a. Stoepzone

De stoepzone is onderdeel van de overgangszone tussen binnen en buiten. Rondom de erven is dit het uitgangspunt. De stoepzone is een privé zone voor de woning. Deze moet ingericht kunnen worden met bijvoorbeeld een zitje of plant- en bloembakken. De stoepzone is een verblijfsplek, waardoor het zal dienen als een plek om te ontmoeten en bezoek te ontvangen.

De stoepzone heeft een duidelijk herkenbare en andere uitstraling dan de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door het toepassen van ander materiaal, kleurstelling en bestratingsverband. De stoepzone is onderdeel van het inrichtingsplan van de kavel en dient evenals de erfscheidingen te worden mee ontworpen met de woning.

De stoepzone dient als zodanig in stand te blijven; instandhouding wordt opgenomen in de koopovereenkomst van de ontwikkelaar.



Stoepzones






## b. Groene erfscheiding

Om zowel een groen als een rustig straatbeeld te evenaren is een hagenplan opgesteld tussen het openbaar- en het privégebied. Aan de voorzijde van de woning is een haag van 60 cm de eis. Een haag van 1,20 mt hoogte is vereist op vier plaatsen; te weten op de erfgrans rondom de centraal gelegen "agrarische bebouwing" op de erven. Bij de achterzijden grenzend aan parkeerhoven/-koffers of paden wordt een begroeid hekwerk in donkergroene kleur van 180 cm geplaatst. Evenals op de erfgrans van achtertuinen van de op de kaart aangegeven woningen.



*Impressie beukenhaag: 60 cm*

### LEGENDA

-  lage haag 0,60 hoog, beuk of liguster
-  haag, 1,20 hoog, beuk om centrale elementen van de erven
-  groen scherm 1,80 hoog hekwerk met klimop met 1onderdoorgang voor egels per kavel





### c. Architectonisch ontworpen erfscindingen

Perceelgrenzen die aangrenzend zijn tussen het openbaar en privé en die opvallend zijn voor het straatbeeld dienen te worden meegenomen in de architectonische uitwerking van de bebouwing. Voor het gehele plan en in het bijzonder bij de stabilizers geldt dat de erfscinding geen afbreuk mag doen aan de beleving van het gebouw als geheel. De architectonisch ontworpen erfscinding moet bestaan uit een bouwkundig element van een gemetseld muurtje van ten minste 70 cm hoogte in combinatie met hekwerk en begroeiing. Het metselwerk dient hetzelfde te zijn als dat van de woningen. De met de woning mee ontworpen erfscinding heeft een totale hoogte van 180 cm. Indien een berging op de erfsgrens staat wordt deze in het metselwerk meegenomen, zodat een eenheid in beeld ontstaat.

Enkel een groene erfscinding is op de aangegeven plaatsen niet toegestaan.

De instandhouding van de ontworpen erfscinding wordt opgenomen in de koopovereenkomst.



Architectonisch ontworpen erfscindingen



samenhang tuinmuur met gevel



muur en hедера



muur en liguster



voorbeeld architectonisch ontworpen erfscinding



#### **d. Landschappelijk ontworpen erfscheidingen**

De landschappelijk ontworpen erfscheidingen liggen aan het openbaar gebied dat bijvoorbeeld bestaat uit openbaar groen, wadi of parkgroen. Het is een beeldbepalend onderdeel in de buurtschappen en dient daarom landschappelijk ontworpen te worden in samenhang met het inrichtingsplan openbare ruimte. Er moet gezocht worden naar een landschappelijke oplossing die eenheid en samenhang tot stand brengt en aansluit bij het omringende landschap. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt dit verder uitgewerkt.

De erfscheiding op particulier terrein is een gemengde haag en bestaat uit een mengsel van ten minste vier soorten. Daarbij wordt in groepen van drie tot zeven stuks per soort geplant. De hagen bestaan uit minimaal twee rijen planten op de erfgrans en 50 cm daarbinnen. Het mengsel waaruit vier worden gekozen is: meidoorn, veldsdoorn, gele kornoelje, krentenboompe, gewone sering, liguster en haagbeuk. Eventueel kan worden gemengd met een inheemse roos; zoals hondstroos of egelantier.



**Landschappelijk ontworpen erfscheidingen**



**voorbeeld landschappelijke haag**





## 4.8 Stabilizer Havezate

### Kenmerken

De Havezate is een bekende sallandse typologie voor een landgoed. Het gebouw complex op deze plaats bestaat uit twee hoofdelementen: het hoofdhuis en het torenhuis. Zo kan het hoofdhuis bestaan uit een langwerpige volume met geprononceerde koppen in de vorm van trapgevels. Het torenhuis is wellicht een robuust gebouw met een verticale geleiding en een kap. Deze gebouwen dateren uit periode 3. In periode 4 en 5 zijn aanbouwen gemaakt die het complex tot een samenhangend geheel maken, zoals bijvoorbeeld een u-vorm.

Het complex is ruimtelijk verbonden met het Sallands landschap in noordelijke richting via een zichtlijn; de vroegere oprijlaan van de havezate. De Havezate heeft ruimtelijk een centrale positie in het stedenbouwkundig plan: op de kop van de wadi en het oostelijk deel van de ring. De twee koetshuizen zijn gesitueerd aan de voormalige oprijlaan. De architectuurstijl van de koetshuizen vertoont overeenkomst met die van de Havezate uit periode 4 en 5.

Het programma omvat 24 appartementen.

### Het karakter van de Havezate

De essentie van de Havezate is dat het in de loop van de groeiperiodes is ontwikkeld tot één samenhangend complex. Dit zou op onderstaande wijze het karakter en de ontstaansgeschiedenis kunnen zijn, zoals in de schets is te zien. De groeiperiodes zijn duidelijk afleesbaar.

### Gebouwen groeiperiode 3

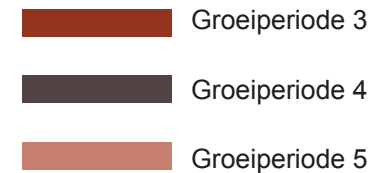
- bestaat uit twee van elkaar gescheiden volumes, beide als 'footprint' ongeveer even groot
- het karakteristieke deel van het hoofdhuis heeft een zadeldak met trapgevel, vensters zijn klein en verticaal gericht. Vier verdiepingen hoog, waarbij de bovenste verdieping een volledige woning heeft.
- het torengebouw bestaat uit twee te onderscheiden delen. Het linkerdeel heeft vier verdiepingen en een plat dak. Het rechterdeel, de toren, bestaat vijf verdiepingen met een flauw dak.
- vensters zijn smal en verticaal gericht.
- eerste Koetshuis, als bijgebouw van de Havezate vertoont dit huis architectonische overeenkomst met de Havezate

### Aanbouw groeiperiode 4

- volume vertoont gelijkenis met het linker bijgebouw uit periode 3; gevelindeling overeenkomstig periode 4 kenmerken
- het gebouw heeft vier verdiepingen en een plat dak
- tweede koetshuis wordt in zelfde periode gebouwd als torengebouw van de Havezate en dat is zichtbaar in de detaillering van het koetshuis

### Tussenbouw groeiperiode 5

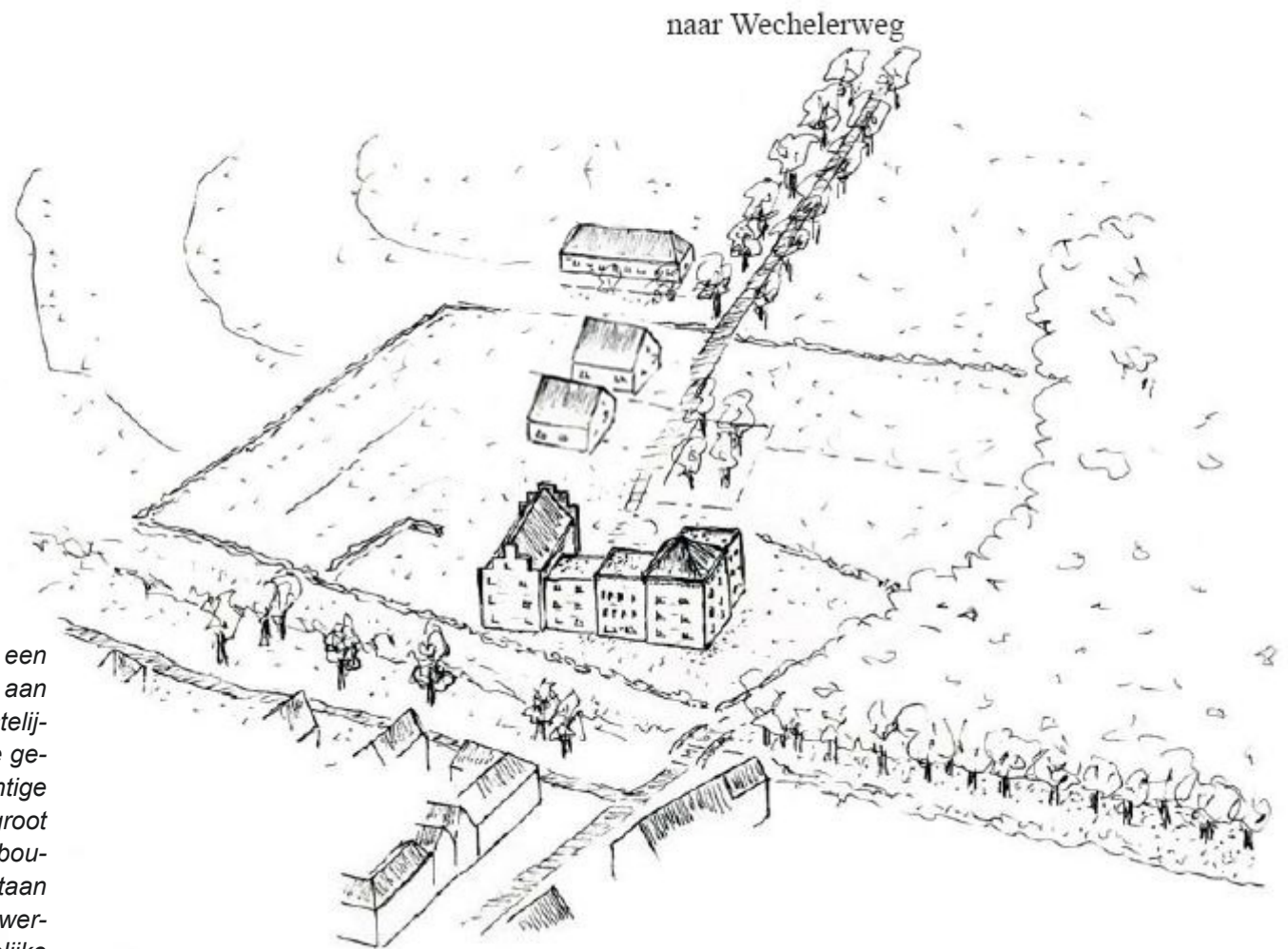
- is het tussenlid van de hoofdbouw en het bijgebouw
- volume bestaat uit drie verdiepingen met een plat dak



### Openbaar-privé

De hoofdentree van zowel de hoofdbouw als bijgebouw zijn aan de achterzijde gelegen. De hoofdentree van het karakteristieke complex bevindt zich op de noord-zuid gerichte zichtlijn vanaf de Wechelerweg.

Het eigen terrein, direct om het gebouwencomplex, en de openbare ruimte aan de voorzijde van de Havezate wordt ingericht met als referentie de tuin van een voormalige havezate.



**Uit het verhaal:**

*Een bijzondere ontwikkeling is toch wel dat een heerschap zich wil vestigen met zijn familie aan de rand van het gehucht dicht nabij de oostelijke bosrand. Hij laat een landgoed, havezate genoemd, bouwen met een oprijlaan met prachtige bomen naar de Wechelerweg. Hij bezit een groot stuk grond. Het complex bestaat uit twee gebouwen. In de bijgebouwen, de koetshuizen, staan zijn paarden en hier wonen ook zijn medewerkers. Vanuit het landgoed ontstaat in zuidelijke richting een pad naar de oostwest route.*

## 4.9 Ankerpunten

### Boerderij, schuren en bijgebouwen

Aan het einde van de groene wig op de overgang naar het open Sallandse landschap is een cluster van agrarische gebouwen gelegen uit periode 7. Deze gebouwen vormen samen met het bestaande erf aan de Wechelerweg een landschappelijke eenheid.

Tegen de bosrand is een grote boerderij gesitueerd. Daarin zijn in twee lagen appartementen opgenomen. Deze boerderij maakt onderdeel uit van de buurtschap en raakt aan de oostzijde de open ruimte van de groene wig.

Aan de oostzijde is een tweetal grote schuren gesitueerd. Dit zijn patiowoningen bestaande uit 1 bouwlaag. Deze blokken liggen als het ware vrij in de ruimte van de groene wig en op de grens van de oostelijk gelegen buurtschap.

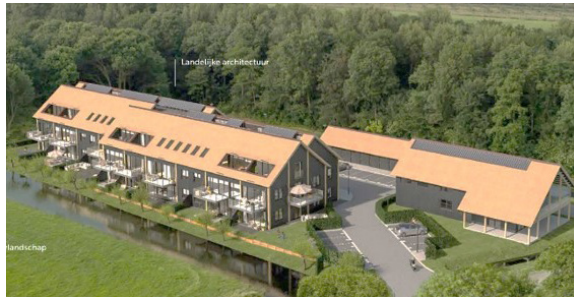
Als ontwerpopgave voor de landschappelijke eenheid ligt hier een verpozings- en recreatieve plek te maken in het tussengebied in de groene wig. Daarmee wordt de bestaande boerderij met erf onderdeel van de landschappelijke opgave.

Aan de oostzijde van het bestaande erf ligt een tweetal bijgebouwen van het totale erf. Deze bijgebouwen zijn onderdeel het ensemble agrarische gebouwen. Dit betreft twee particulier te ontwikkelen kavels.



### Boerderij aan het Sallands Bosje

Als referentiebeeld voor de grote boerderij tegen de bosrand is bijgaand inspiratiebeeld van appartementen in twee bouwlagen.



### Schuren

In aansluiting op de beoogde agrarische sfeer kan bijgaand referentiebeeld dienen. Dit zijn patio-woningen als blok en een flauw hellend dak, waardoor plaatselijk een tweede verdieping mogelijk is. De materialisatie moet worden gezocht in de sferen van het boerenerf. De totale massa vertoont de kenmerken van een grote schuur.



### Bijgebouwen

Aan de Wechelerweg naast het bestaande erf is het ambitiebeeld voor de kavelbebouwing een agrarisch bijgebouw, zoals een schuur met dakoverstek.

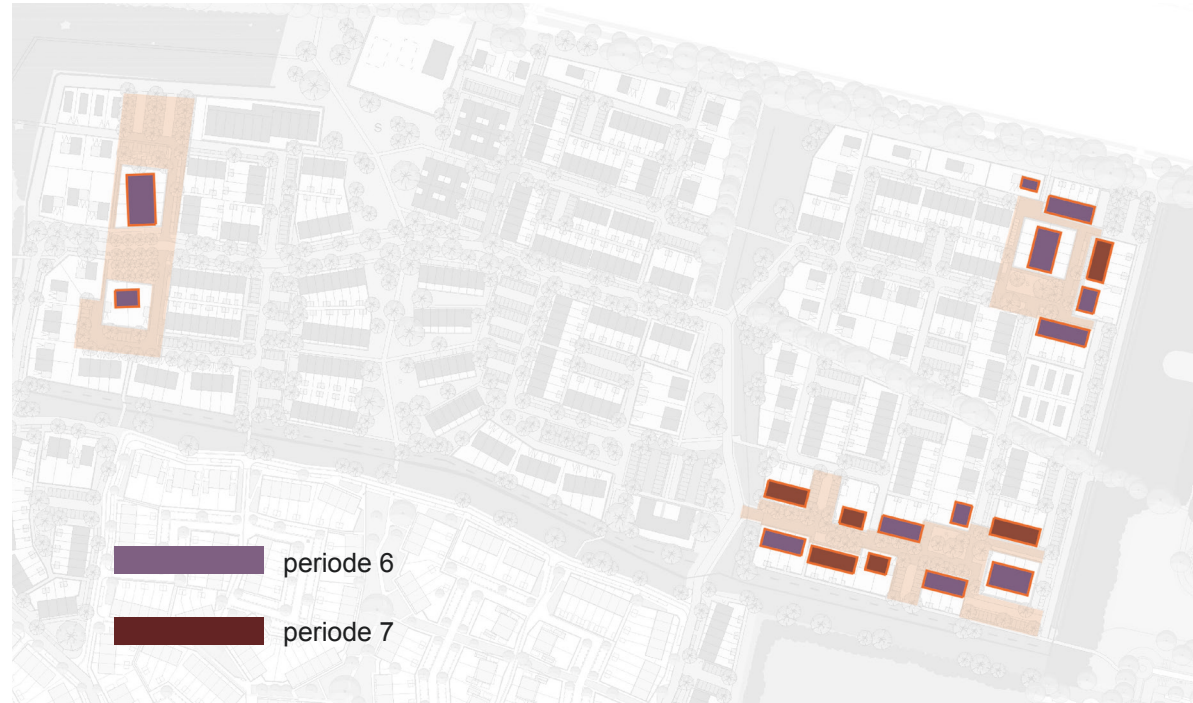




## De Erven

De oorsprong van de buurtschappen is het erf met bebouwing. Dit is het hart van iedere buurtschap en dient herkenbaar te zijn in uitdrukking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De erven als ankerpunt zijn ontstaan in de periodes 6 en 7. Daarmee is de kleurstelling en materialisatie vastgelegd in het Steenbrugger pallet.

De architectonische uitwerking verwijst duidelijk naar de oorsprong van de erven; agrarische bebouwing zoals schuur, hooimijt en kapschuur. De verdere groei van de erven tot buurtschappen onderscheid zich van de erven in periode 8: een modernere vertaling van de agrarische bebouwing in de kleurstelling van het Steenbrugger palet.



### Inrichting openbare ruimte stabilizers erven

De inrichting van de "oorspronkelijke" erven zijn aangemerkt als ankerpunt. Het doel is om het boerenerf als inspiratie te gebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee wordt de beleving van de erven samenhangend in zowel materialisatie en inrichting van de openbare ruimte als de gebouwen.

Het geheel ademt de sfeer van het Sallandse erf. In bijgaande schetsen is dit als voorbeeld uitgewerkt.



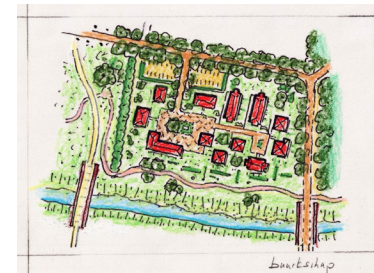
Ter inspiratie, uitwerking erf



Ter inspiratie, uitwerking erf



Inspiratie erven







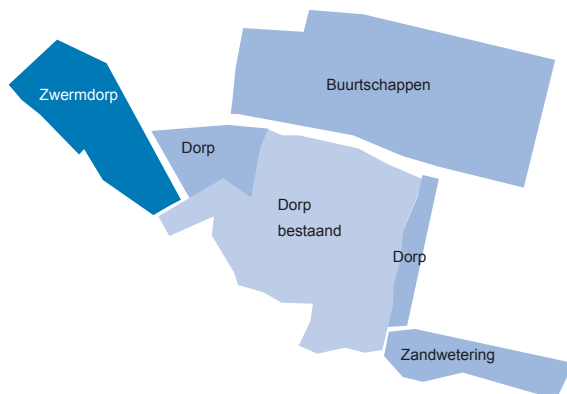
# 5 Kader beeldkwaliteit Zwermdorp

## 5.1 Inspiratiekader Zwermdorp

### Zwermdorp

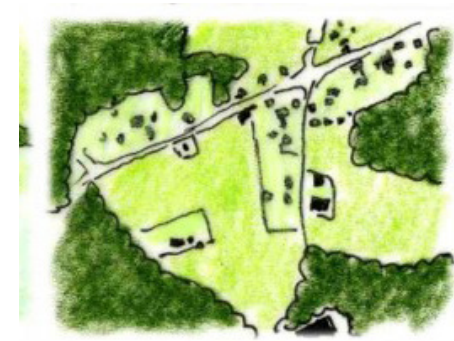
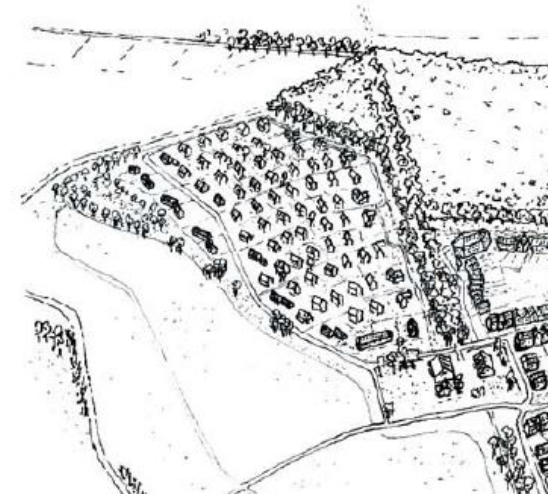
Deze buurt Zwermdorp is geïnspireerd op verstrooid in het Sallands landschap voorkomende huisjes; zoals een zwerm woningen.

De buurt bestaat uit drie gebogen straatjes tussen het Sallands bosje en het Zandweteringpark. De randen van het Zwermdorp grenzen aan enerzijds aan het Zandwetering park en anderzijds aan het bos. De woningen in deze randen gaan een ruimtelijke relatie aan met de omgeving. De typologie van deze woningen past bij de kleinschaligheid van de dorpsrand waarbij een verweving met landschap aanwezig is. Dit zijn de Hallehuizen; het Sallands type boerderij, en de houten huizen aan de “natuurlijke” bosrand. De hallehuizen staan deels in de boomgaard van het park. De houten huizen zijn verweven met de wadzone tegen de eikenlaan van het Sallands bosje.



### Uit het Verhaal

*Het gebied ten noordwesten van boerderij Steenbrugge wordt verder verkaveld. Hier vindt verdere planmatige uitleg plaats op verzoek van een groep mensen die al snel de tegenhangers van de “eigenwijzen” worden genoemd. Ze bouwden ieder voor zich een dorpsvilla. De één nog fraaier dan de ander in verschillende architectuurstijlen. In de boerderijen langs de rand komt woonfunctie. De rand langs het bos wordt bezet door natuurmensen die ecologisch willen bouwen. Een ontsluitingsweg met lussen wordt aangelegd. Het is een eigen enclave, een minidorpje gaan vormen, waar vroeger de boerderijen nog verspreid stonden. De naam Zwermdorp ontstond als een verwijzing naar wat ooit zo was.*

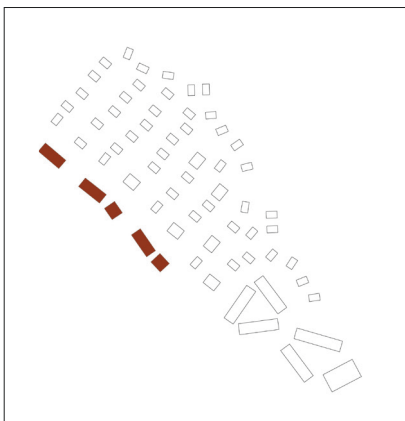


Inspiratie Sallands zwermdorp

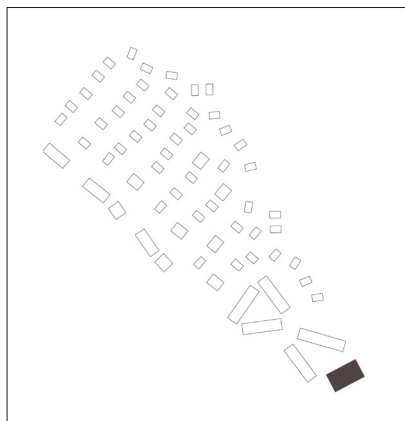




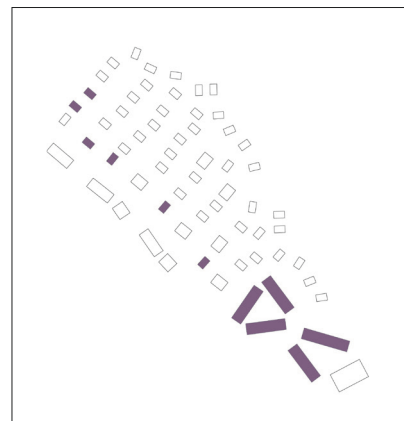
## 5.2 De groeiperiodes van het Zwermdorp



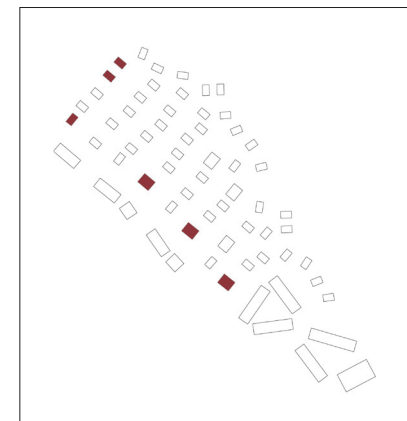
**Groeiperiode 3**  
*Hallehuizen aan de rand van het Zandweteringpark*



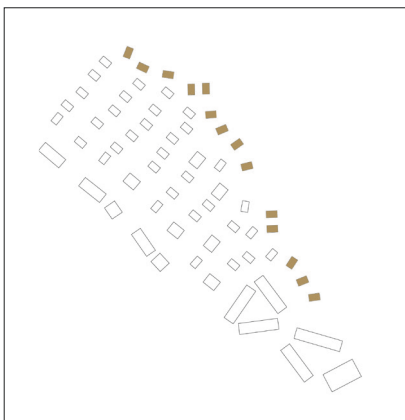
**Groeiperiode 4**  
*Schuur bij boerderij – het “theehuis”*



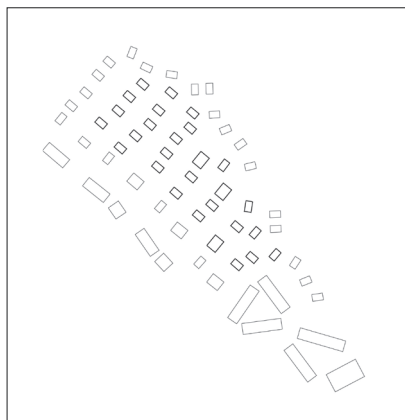
**Groeiperiode 6**  
*Bouw van vrijstaande woningen en tweekappers in randzone zandweteringpark en Borgeler leide; tevens wordt het hofje gebouwd*



**Groeiperiode 7**  
*Vervolg van bouw van vrijstaande woningen en tweekappers in randzone zandweteringpark en Borgeler leide*



**Groeiperiode 9**  
*Houtbouw langs bosrand*



**Groeiperiode 10**  
*Middengebied met vrijstaande woningen en tweekappers in compacte setting aan gebogen straatjes*



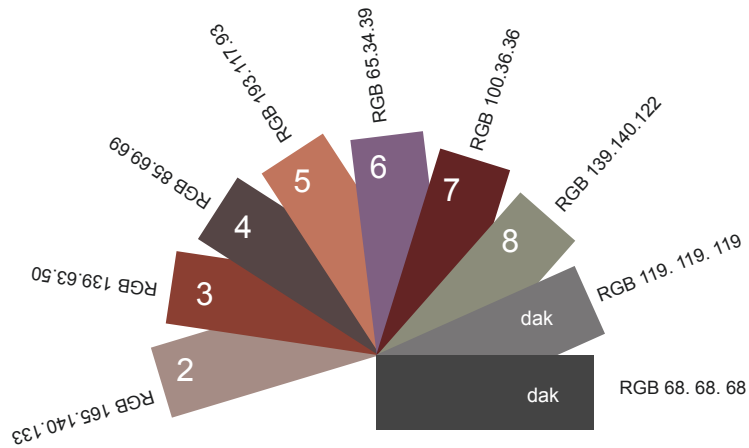


### 5.3 Steenbrugger palet

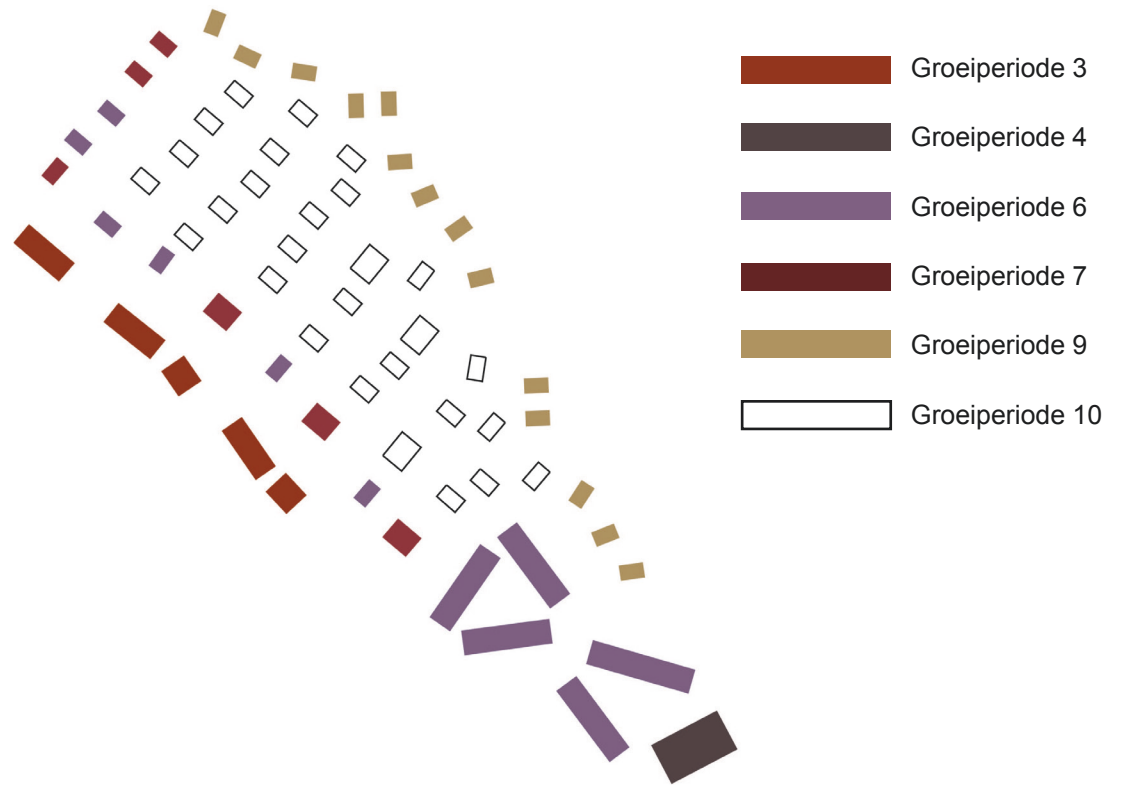
Het Zwiermdorp als woongebied is ontstaan in groeiperiodes 6, 7, 9 en 10.

Voor het Zwiermdorp is een kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkleuren. Het palet bestaat uit de kleuren: periode 6: rood/paars; periode 7: ossenrood, periode 9: hout-natuur of zwart en periode 10: vrije keuze bewoners uit de groeiperiodes 2 tot en met 8.

Voor de gevels zijn de kleuren toegedeeld vanuit de groeiperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrijs van toepassing.



Afbeelding kleurenwaaier



**Groeiperiode 9**  
Hout; naturel of zwart

**Groeiperiode 10**  
Keuze uit periode 2 t/m 8

# 6 Regels beeldkwaliteit Zwiermdorp

## 6.1 Groeiperiode en nokrichting

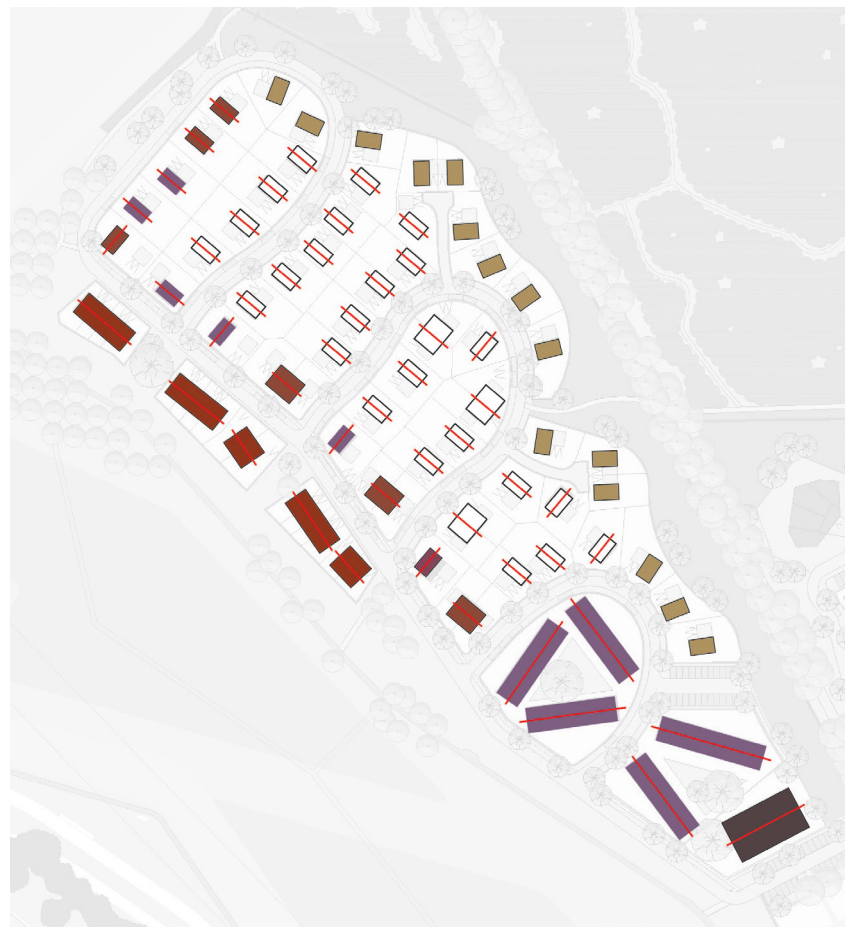
Voor de groeiperiodes 3, 4, 6, 7 en 10 geldt de voorgeschreven nokrichting van het hoofdvolume op de kavel (zie bijgaande kaart). Alle woningen in het Zwiermdorp voor periode 3,4,6 en 7 hebben een kap; een plat dak voor de woningen in periode 9 en 10 is toegestaan op voorwaarde van toepassing van een kroon- of dekljst.

Het doel hiervan is een samenhang en harmonie in ruimtelijke beleving te bereiken. Voor de periode 6, 7 en 10 geldt orthogonaal, uitgezonderd het hofje; voor de groeiperiode 9 is de nokrichting vrij.

### Kavelpaspoorten

Voor de door particulieren te ontwikkelen kavels wordt een kavelpaspoort meegegeven. Daarin staan regels voor de toegestane maximale bouwmasse, bijgebouwen en inrichting van de kavel, zoals parkeerruimte en erfscheidingen. Op het kavelpaspoort staat het te bebouwen deel van de kavel aangegeven en de vrij van bebouwing te houden ruimte tot aan de kavelgrens. Voor iedere particulier te ontwikkelen kavel wordt een op de situatie afgestemd kavelpaspoort gemaakt.

De regels voor de erfscheidingen zijn beschreven in 6.5 Overgangen openbaar-privé (pagina 63) en zijn van toepassing voor het kavelpaspoort.

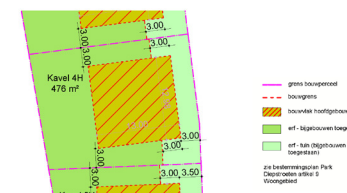


Groeiperiodes en nokrichtingen hoofdbouwwerk

### Voorbeeld kavelpaspoort



regels orientatie en omgeving



regels grondgebruik



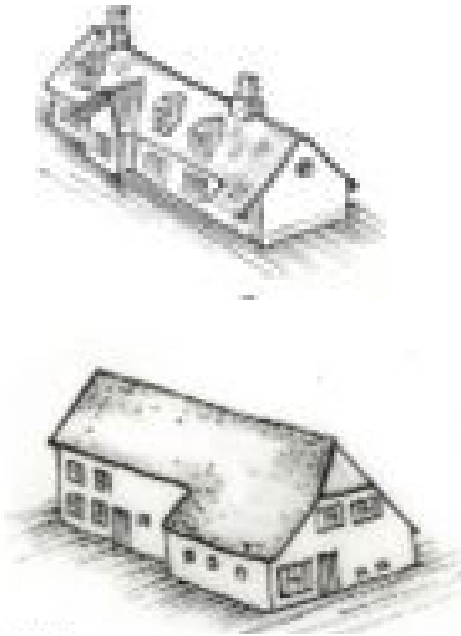


## 6.2 Groeiperiode 6 en 7

Langs de zuidelijke en westelijke randzone is de beleving vanuit het Zandweteringpark en omgeving naar Steenbrugge van belang als dorpsilhouet. Om die reden is kleurgebruik en oriëntatie van hoofdmassa vastgelegd voor periode 6 en 7. De kap is beeldbepalend. De oriëntatie van de voorgevel op openbare ruimte en het landschap is van belang in de beleving van de dorpsrand vanuit het landschap.

De monsterborden die zijn ontworpen in de buurtschappen voor de periodes 6 en 7 gelden in het Zwermddorp als uitgangspunt voor de referentie van steenkeuze.

Voor het hofje geldt maximaal één bouwlaag met een kap.



### 6.3 Groeiperiode 9

Langs de noordelijke rand van het Zwemdorp grenst de bebouwing direct aan de wadi en aan de bosrand met het laantje naar het theehuis. In deze periode geldt in aansluiting op de natuurlijke situatie dat de woningen een natuurlijke uitstraling krijgen. In aansluiting op de natuurlijke situatie aan de wadi en de bosrand wordt hier in periode 9, als regel uitgegaan van natuurlijk materiaal in casu hout in naturel of zwart.

#### Groeiperiode 9

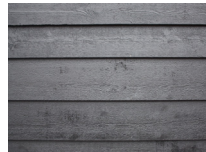
##### dak

Vlakmateriaal: hout, leipannen of zink  
Zonnepanelen geïntegreerd in dak in eenduidige vorm of in volledige dakvlak

gevel 100%

vlak hout

Kleur: keuze uit pallet of naturel



voorbeeld hout zwart



voorbeeld hout naturel





## 6.4 Groeiperiode 10

In periode 10 wordt het middengebied van het Zwermdorp bebouwd met dorpse woningen in diverse architectuurstijlen. De voorgevels van de woningen worden uitgevoerd als type topgevel met een oriëntatie van de voorgevel op de openbare ruimte.

Voor periode 10 is de regel voor kleur en materiaal de keuze van de bewoners uit de bestaande periodes van Steenbrugge: te weten periode 2 tot en met 8; andere kleuren zijn niet toegestaan. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrijs van toepassing, zoals is aangegeven in de kleurenwaaier (pg 58).





## 6.5 Overgangen openbaar-privé

### Tuin en hagen

De ruimtelijke drager van het Zwermddorp is het karakter van bochtige straatjes met groene omzoming bestaande uit hagen en groene bermen met aan één zijde bomen.

De erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte van de straat dienen te bestaan uit hagen van beuk of taxus.


### Landschappelijke erfscheiding

De erfscheidingen die grenzen aan het Zandweteringpark en aan de wadi zijn landschappelijke hagen. Dit is een beeldbepalend onderdeel in het Zwermddorp en dient daarom landschappelijk ontworpen te worden in samenhang met het inrichtingsplan openbare ruimte. Er moet gezocht worden naar een landschappelijke oplossing die eenheid en samenhang tot stand brengt en aansluit bij het omringende landschap. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt dit verder uitgewerkt.

De landschappelijk haag op particuliere grond is een gemengde haag en bestaat uit een mengsel van ten minste vier soorten. Daarbij wordt in groepen van drie tot zeven stuks per soort geplant. De hagen bestaan uit minimaal twee rijen planten op de erfgrens en 50 cm daarbinnen. Het mengsel waaruit vier worden gekozen is: meidoorn, veldesdoorn, gele kornoelje, krentenboompje, gewone sering, liguster en haagbeuk. Eventueel kan worden gemengd met een inheemse roos; zoals hondсроos of egelantier.



#### LEGENDA

-  haag; beuk of taxus
-  landschappelijke gemengde haag



Voorbeeld profiel met hagen en grasbermen



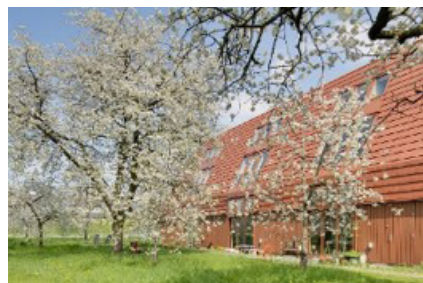
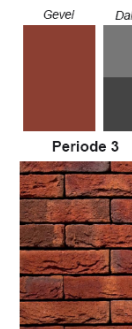
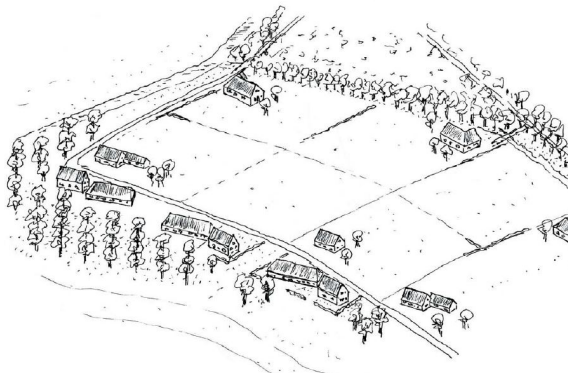


## 6.6 Stabilizer Hallehuizen

Het type Hallehuis uit groeiperiode 3 wordt gekenmerkt door een langgerekt volume; een steile kap die laag, bij de eerste verdieping begint en kleine vensters. Het programma van iedere eenheid bestaat bijvoorbeeld uit één vrijstaande woning en twee twee-onder-één kapwoningen. De overgang van openbaar naar privé is afgebakend door een haag.

### Uit het Verhaal:

*In de derde periode worden aan de rand van de Zandwetering drie eenheden van type hallehuizen gebouwd. De drie zoons van de boerderij Steenbrugge gaan hier wonen met hun gezin. De woningen zijn sterk georiënteerd op het park Zandwetering en vormen een belangrijk onderdeel van het dorpsilhouet van Steenbrugge. De drie zoons van boerderij Steenbrugge hebben nog steeds het grootste deel van het land in bezit en bouwen er naast elkaar een drietal boerderij-stal combinaties. Eén van de broers start ook een fruitgaard tussen deze boerderijen en de Zandwetering in. Beide andere broers gebruiken de grond met name voor landbouw.*

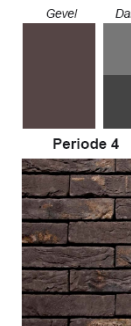
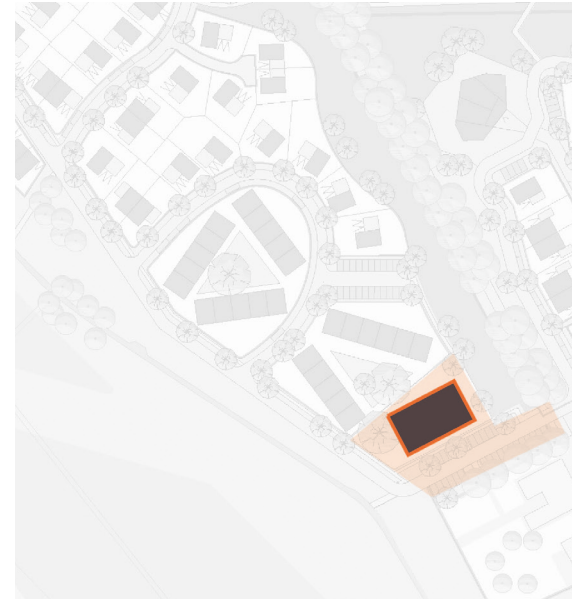


## 6.7 Ankerpunt Schuur

Aan de noordzijde van de boerderij Steenbrugge “het theehuis”, tevens de entree van het Zwermdorp, is een grote schuur gelegen die samen met de boerderij Steenbrugge een “agrarische” eenheid vormt. De grote schuur is in de vierde groei-periode van Steenbrugge gebouwd.

Het ensemble is ruimtelijk onderdeel van het boerderijerf Steenbrugge “het theehuis”. Dit komt mede tot uiting in de inrichting van de openbare ruimte tussen de schuur en de boerderij Steenbrugge met kapschuur. Hierdoor krijgt de entree van het Zwermdorp het karakter van een erf. Tevens is vanaf dit erf een entree tot het Zandweteringpark voor langzaam verkeer (fiets en voetgangers).

De schuur bestaat uit een volume van twee verdiepingen met een zadeldak en is verticaal gericht.





# 7 Kader beeldkwaliteit Zandweteringpark

## 7.1 Inspiratiekader Zandweteringpark

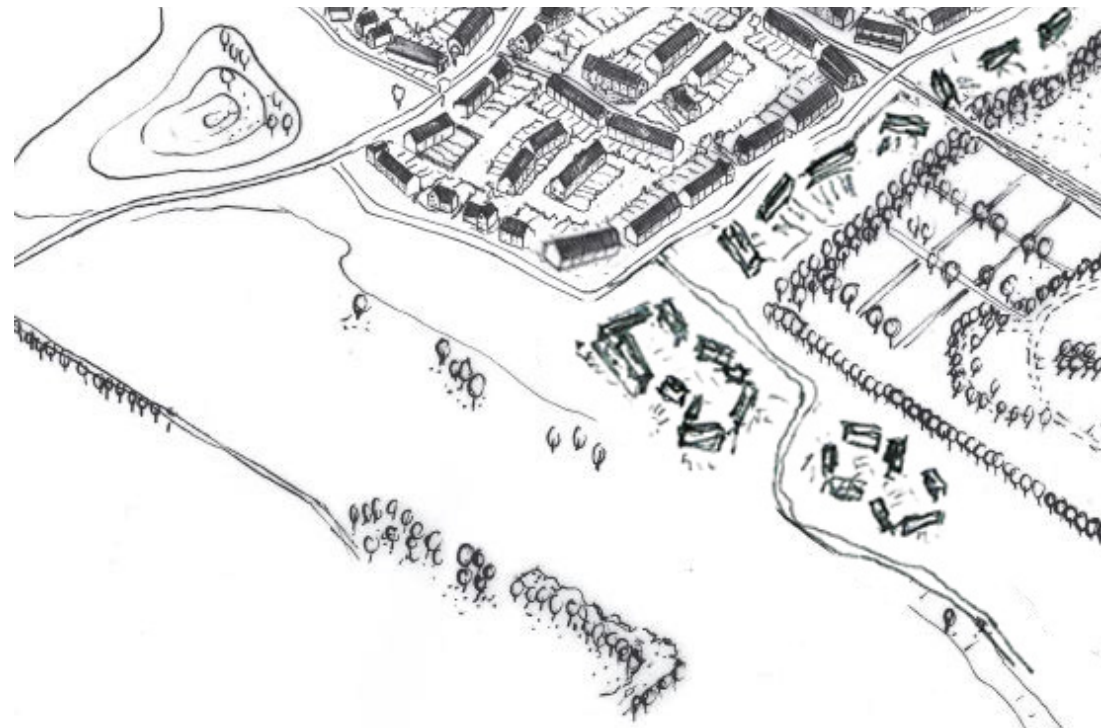
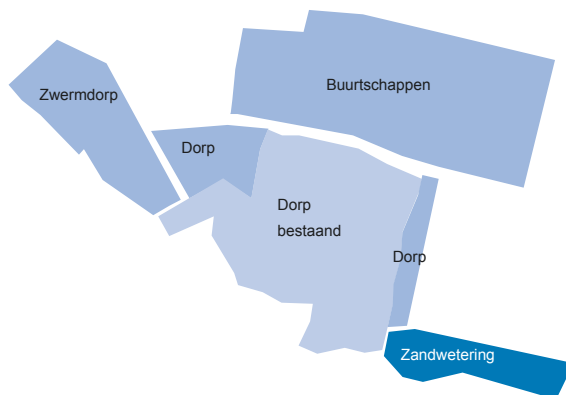
In het Zandweteringpark is de oostzijde van de het dorp Steenbrugge een tweetal clusters op verhogingen in het “ribbel”-landschap gelegen. Het parklandschap van de Zandwetering behoudt haar eigen kwaliteit: de clusters “te gast” in het park.

De clusters bestaan typologisch uit hoven met doorzichten naar het omringende landschap van park en begraafplaats. De woningen zijn georiënteerd op het landschap. De entreezijde van de woningen is gelegen in de hoven rondom een gemeenschappelijk plek van waaruit een toegang is naar de daaronder gelegen parkeerruimte.

### Uit het verhaal

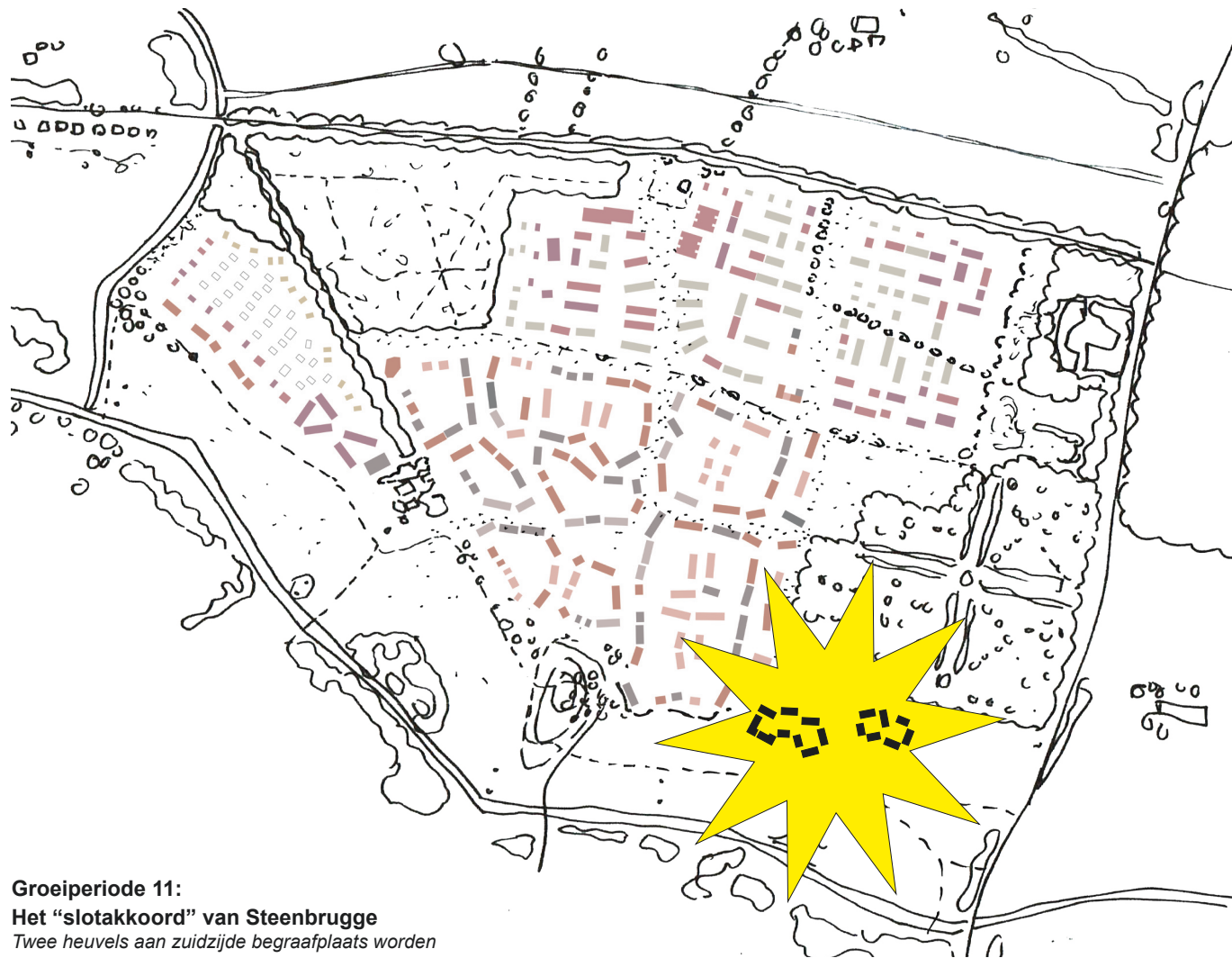
*“het nog niet vertelde verhaal” van de bebouwingsclusters in het Zandweteringpark.*

*Groeiperiode 11 is het “slotakkoord” van het verhaal van Steenbrugge. De burgemeester uit periode 5 van Steenbrugge Dorp had een vooruitziende blik.*





## 7.2 De groeiperiode van het Zandweteringpark



### Groeiperiode 11:

#### Het "slotakkoord" van Steenbrugge

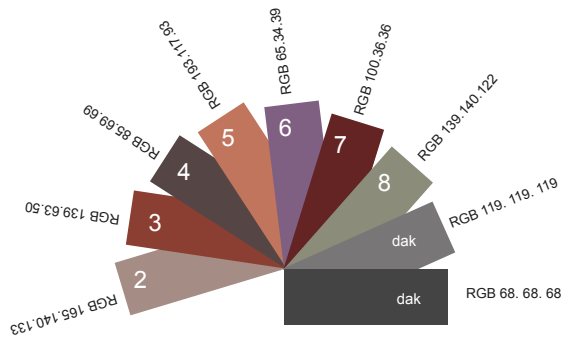
*Twee heuvels aan zuidzijde begraafplaats worden bebouwd: "het nog niet vertelde verhaal van Steenbrugge"*



### 7.3 Steenbrugger palet



De bebouwingsclusters staan als objecten in het landschap en gaan door kleur en materiaal een harmonische relatie aan met het park. Uitgangspunt voor de bebouwing is periode 11: één kleur voor alle bebouwing. De kleur- en materiaalkeuze wordt nader bepaald in de planontwikkeling.



**periode 9**  
Hout; nature of zwart

**periode 10**  
Keuze uit periode 2 t/m 8



Afbeelding kleurenwaier



# 8 Regels beeldkwaliteit Zandweteringpark

## 8.1 Uitnodigingsdocument

De bebouwing in het Zandweteringpark maakt onderdeel uit van periode 11: “het nog vertelde verhaal”.

Regels voor beeldkwaliteit worden opgesteld in het kader van een uitvraag door de gemeente Deventer.

De uitvraag wordt geformuleerd in een te zijner tijd op te stellen uitnodigingsdocument. De uitnodiging zal in stedenbouwkundig opzicht draaien om het antwoord op de vraag: “wat is het nog niet vertelde verhaal?”

Inspiratiebeelden bebouwingsclusters



Inspiratiebeelden bebouwingsclusters



**Bijlagen**

# Bijlagen

## afzonderlijke documenten

1. Beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp, oktober 2015
2. Het verhaal van de groei van Steenbrugge
3. Kavelpaspoorten Zwermddorp en overige PO kavels in Buurtschappen
4. Uitnodigingsdocument ontwikkelvelden Zandweteringpark
5. Tabel puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Steenbrugge



# Bronvermelding

- Steenbrugge Deventer, beeldkwaliteitplan, een narratieve benadering, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 7 april 2010
- Beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp, oktober 2015
- Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg, schetsontwerp openbare ruimte, 25 februari 2021



# Colofon

Deze rapportage Beeldkwaliteitplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg is opgesteld door Luc Bos Stedenbouwkundige in samenwerking met en in opdracht van de gemeente Deventer.

## Werkteam Luc Bos Stedenbouwkundige

Luc Bos – stedenbouwkundige/architect  
Aranxtha van der Lee – ontwerper-tekenaar  
Hankie Hol – landschapsarchitect  
Evelien de Mey – landschapsarchitect  
Gert-Jan Lith – stedenbouwkundig tekenaar  
Chris Rodenburg – kunstenaar-vormgever

In samenwerking met:  
Rob Smetsers – stedenbouwkundige gemeente Deventer

© Luc Bos Stedenbouwkundige

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits de bron en auteur wordt vermeld.

Leusden, 19 april 2021

